

Artículo 122.- Condiciones de uso.

Usos de la Edificación.

- a) Aparcamiento-cochera. Permitidos los Grupos I y VI. Prohibidos todos los demás.
- b) Vivienda. Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I y III.
- c) Industria. Permitida la primera categoría en situaciones C.
- d) Comercio. Permitido el Grupo I en edificio exclusivo y en planta baja de edificio de vivienda siempre que éste sea del mismo titular o residente. El sótano sólo podrá tener un uso para almacenes, aseos y archivos, en el caso que se vincule a un uso comercial.
- e) Oficinas. Permitido el Grupo I y II en edificio exclusivo. El Grupo II se permite como anejo de la vivienda del mismo titular o residente.
- f) Hostelería y hoteles. Permitido el Grupo II, sólo en edificio exclusivo.
- g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Permitidos los Grupos I y II sólo en edificio exclusivo.
- h) Educativo. Permitido el Grupo IV, en edificio exclusivo y en planta baja como anejo de la vivienda del mismo titular o residente.
- i) Sanitario. Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
- j) Religioso. Permitido en todas sus categorías.
- k) Deportivo. Permitido el Grupo I, sólo en edificio exclusivo.
- l) Agropecuario. Permitidos los Grupos I y III. Prohibidos todos los demás.

Artículo 134.- Condiciones de uso.

Usos de la Edificación.

- a) Aparcamiento-cochera. Permitidos los Grupos I y VI. Prohibidos todos los demás.
- b) Vivienda. Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I y el III.
- c) Industria. Permitida la primera categoría en situaciones C.
- d) Comercio. Permitido el Grupo I en edificio exclusivo y en planta baja de edificio de vivienda siempre que éste sea del mismo titular o residente. El sótano sólo podrá tener un uso para almacenes, aseos y archivos, en el caso que se vincule a un uso comercial.

- e) Oficinas. Permitido el Grupo I y II en edificio exclusivo. El Grupo II se permite como anejo de la vivienda del mismo titular o residente.
- f) Hostelería y hoteles. Permitido el Grupo II, sólo en edificio exclusivo.
- g) Cultural, espectáculos y salas de reunión. Permitidos los Grupos I y II sólo en edificio exclusivo.
- h) Educativo. Permitido el Grupo IV, en edificio exclusivo y en planta baja como anejo de la vivienda del mismo titular o residente.
- i) Sanitario. Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
- j) Religioso. Permitido en todas sus categorías.
- k) Deportivo. Permitido el Grupo I, sólo en edificio exclusivo.
- l) Agropecuario. Permitidos los Grupos I y III. Prohibidos todos los demás.

RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hervás, que consiste en correcciones, redefiniciones, aclaraciones y ampliación del contenido de las Normas Urbanísticas.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 14 de marzo de 2003, adoptó la siguiente resolución:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura (D.O.E. nº 136, de 21 de noviembre), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de

Extremadura, adoptando la que proceda, de conformidad con lo previsto en la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en relación con el artículo 114 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y en el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1.º) Aprobar definitivamente la modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.

2.º) Publicar, como Anexo a esta resolución su normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Contra esta resolución, que no es definitiva en vía administrativa, podrá recurrir en alzada en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, ante el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, tal y como disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que modifica a la anterior. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

vº Bº

El Presidente,

MATÍAS MARTÍNEZ-PEREDA SOTO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

ANEXO

Los artículos 29, 33, 42, 43, 44, 47, 48, 89, 90, 94, 95, 99, 101, 102, 103, 108, 109, 114, 115, 120, 126, 127 y 132 de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hervás, quedan redactados como sigue:

Artículo 29.- Las obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y se tramitará el oportuno expediente, conforme a lo establecido en el art. 248 del T.R.L.S. y siguientes.

En las edificaciones realizadas al amparo de las anteriores normas subsidiarias y que resulten disconformes con la nueva ordenación, podrán realizarse cualquier tipo de obras siempre y cuando sean autorizables de acuerdo con las determinaciones de las vigentes normas subsidiarias.

Artículo 33.- Alineaciones

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS. o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no son.

2. Alineación exterior o de calle.- Fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

3. Alineación interior.- Es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, estando fijada por el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

4. Alineación fija de fachada.- Establece el límite a partir del cual se levanta la edificación. Únicamente se permitirá rebasar esta alineación oficial con balcones y miradores y escaparates o vitrinas regulados por el resto de condiciones de la presente normativa.

La línea de edificación o fachada es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical excluidos los vuelos. La línea de edificación exterior es la que da frente a los espacios públicos para viales o plazas, y la línea de edificación interior es la que da al espacio no edificable interior a parcela o manzana.

En ciertos casos, la documentación gráfica fija alineaciones de fachada obligatorias, no existiendo tolerancia para separarse de ellas; o máximas, en cuyo caso el edificio puede situar su fachada sobre la alineación o retranqueada de la misma, en parte o en totalidad.

Artículo 42.- Altura libre de plantas.

1. Definición.- Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

2. Planta baja.- La planta baja es aquella cuya cota del nivel superior del piso se encuentra comprendida en una distancia de más o menos un metro treinta respecto de la rasante oficial o del terreno.

Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación

de su altura mínima libre, aún cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

3. Altura mínima libre de plantas.- Es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde el nivel del suelo, a la cota inferior del forjado del techo. Se fija en 3,20 metros para la planta baja, cuando el uso de aquella sea distinto del residencial o garaje, y en 2,50 metros para las demás plantas, incluida la baja si su uso es residencial o garaje.

En espacios abuhardillados habitables, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea menor de 1,50 metros, con independencia del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que puedan ser aplicables en función del uso.

4. Altura máxima libre de plantas.- Será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada en cada ordenanza.

5. Forjados.- Cuando, por motivos del cómputo de alturas y/o edificabilidades, sea necesario incrementar las correspondientes a las plantas con las de los forjados interpuestos, se tomará un espesor mínimo para los mismos de 25 cm en los situados entre pisos, y de 30 cm para los de cubierta. En caso de cubiertas ligeras, su espesor mínimo de cómputo será de 15 cm, no admitiéndose dicho espesor para cómputos efectuados en edificios residenciales.

Artículo 43.- Altura y volumen máximo de la edificación.

1. Definición.- La altura máxima de la edificación es la que media entre la rasante oficial o del terreno y la arista de coronación del edificio.

El volumen máximo de la edificación es el que resulta de la altura máxima permitida y los planos inclinados del 50% de pendiente a partir de la altura máxima. En las cubiertas se permiten las mansardas según la ordenanza de aplicación.

Por encima de la altura máxima de la edificación sólo se podrán elevar los torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado del 50% de pendiente.

2. Arista de Coronación.- Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento

constructivo cerrado u opaco más alto que exista en el edificio en su fachada.

3. Procedimiento de medición.- La altura admitida para las edificaciones se medirá en la vertical del frente del solar, desde la rasante de la acera hasta la Arista de Coronación.

También se medirá en la línea establecida por el fondo máximo edificable, en las mismas condiciones, así como en las fachadas laterales de la edificación. Cuando la rasante en cualquier frente edificado presente desnivel, la altura máxima admitida y la de la planta baja y semisótano, se medirá en el punto más alto de cada uno de los tramos de cinco metros en los que pueda subdividirse el perímetro del volumen edificado.

4. Solares con más de un frente.

1) Cuando un solar tenga frente a dos calles adyacentes con Alturas Máximas diferentes para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor Altura la mayor de las Alturas Máximas con una profundidad máxima de siete metros, resolviendo siempre dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de Alturas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral en una distancia mínima de 2 metros.

2) Cuando un solar linde por dos frentes opuestos con calles, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de manzana, hasta su respectivo fondo máximo edificable, o bien hasta el punto medio de la separación de los frentes opuestos, en el caso de que esta separación sea menor que la suma de los fondos edificables.

5. Solares con desniveles a espacios públicos.- Solares con desnivel en la calle.- Se medirá la altura en el punto más desfavorable. Si supera 1,75 m. se computará como planta.

6. Solares con rasantes de las alineaciones exteriores opuestas a distinto nivel.- La altura máxima, se medirá por cada rasante.

El volumen resultante admitido, será prolongado con una pendiente del 50% desde la altura máxima permitida de la rasante más baja, hasta el plano medio (o bisectriz) paralelo en las fachadas.

7. Adaptación topográfica y movimientos de tierras

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o a más de 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

2) La plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberá disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles de los lindes.

Los muros de contención de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 m.

Artículo 44.- Edificabilidad de parcela.

1. Definición.- Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos:

- Edificación principal.
- Edificación secundaria.

Estas a su vez pueden subdividirse en:

- Edificación sobre rasante.
- Edificación bajo rasante.

2. Edificación principal.- Es la edificación que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

3. Edificación secundaria.- Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente ocupa parcialmente el patio de parcela.

4. Altura máxima de la edificación secundaria.- Es la distancia máxima desde cualquier punto del terreno al elemento constructivo (peto, barandilla, cumbrera, etc...) superior de dicha edificación secundaria, en cualquier caso, nunca será superior a 3,60 metros de altura.

5. Edificación sobre rasante.- Es la definida por las plantas de la edificación cuya cota de nivel superior de forjado de techo se sitúa a una altura superior a 1,30 metros con relación a cualquier punto de contacto con el terreno.

6. Edificación bajo rasante.- Es la definida por las plantas de edificación cuya cota de nivel superior de forjado de techo se sitúa a una altura máxima de 1,30 metros en relación a cualquier punto de contacto con el terreno.

Artículo 47.- Uso de Aparcamiento-Cochera.

1.- Definición.- Se define como uso de aparcamiento-cochera a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de autos.

2.- Clasificación.- A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

Grupo I. Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.

Grupo II. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.

Grupo III. Servicios públicos de transporte, sin talleres al público.

Grupo IV. Estaciones de servicio.

Grupo V. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.

Grupo VI. Estacionamientos de bicicletas.

3.- Condiciones de los locales.- A los efectos de cumplimiento de la capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto del local destinado a Aparcamiento-cochera-garaje graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados.

Altura libre mínima: Será superior a 2,30 metros, medidos en cualquier punto del local, admitiéndose cuelgas de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,10 metros.

Acceso: Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y 4 metros para calles de más de 12 metros, disponiendo de acceso independiente para personas.

El espacio de acceso mínimo dentro del edificio tendrá 3 metros de anchura y 4,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 6 por ciento, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

Rampas: Las pendientes máximas serán del 16 por ciento en tramos rectos y del 12 por ciento en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 5 metros y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros en los tramos rectos y de 4 en los curvos.

Las vías de reparto: El ancho mínimo cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados serán de 4,5 metros pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

1.- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 metros cuadrados, situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasan un metro de altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y, si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe 1 m² de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 m² de superficie del local, y por ventilación forzada, a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora, y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar del local de fácil acceso.

Evacuación de las aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sinfónicos en los locales destinados a garaje.

Protección contra incendios: Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo y gas (o sistema equivalente) de 10 Kg. A cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25%. Asimismo, el

garaje dispondrá de un grifo con racord y manguera por cada 500 metros cuadrados, o en su defecto, lo establecido en el acceso de garajes de la NBE-CPI91, de obligado cumplimiento.

Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego. Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente como para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.

4.- El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

Cada plaza de estacionamiento de bicicletas deberá estar provista de los elementos necesarios para que el usuario de la misma pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.

El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.

Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

Artículo 48.- Uso Residencial.

1. Definición, dimensión y programa mínimo.- Se define el uso residencial como aquel destinado a la vivienda de persona y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario. Este último uso sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, y/o cuando no medie oposición justificada por parte de los otros inquilinos de una finca.

En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará éste como uso básico. No obstante, se tramitará la solicitud de la apertura de dicho despacho con arreglo a lo establecido en la legislación vigente. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrare que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

Se distinguen dos clases de viviendas: La colectiva y la individual, aisladas o agrupadas, con o sin retranqueos de parcela.

Se entiende por vivienda individual aislada la vivienda que no está adosada a ningún lindero. Por vivienda individual adosada se entiende aquella que se encuentra adosada a otra en al menos uno de los linderos de la parcela, compartiendo la superficie de una de sus medianerías en el lindero colindante.

Salvo para las viviendas situadas en áreas de ordenanza tradicional y transición, para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas ordenanzas, y en tanto que las mismas no sean contradictorias con el documento que se menciona a continuación, el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de diseño y Calidad de las viviendas Sociales, editado por el MOPU. Si dicho Ministerio editara versiones posteriores al más reciente, siempre que ni uno ni otro dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de estas NN.SS. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de cocina, baño completo, estar y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 m².

En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a la calle, plaza, patio de manzana o espacio entre bloques, en el que se garantice que el ancho del espacio mínimo libre frente a la fachada, medido perpendicularmente al plano de ésta, alcance al menos los 2/3 de la altura máxima permitida por las presentes Ordenanzas, con un mínimo de seis metros. En caso de espacio libre entre bloques se requerirá que, al menos, una de sus fachadas dé a calle o plaza y se realice el ajardinamiento del espacio libre entre bloques distinto del destinado a posible vial estableciéndose un retranqueo lateral de al menos 3 m. en uno de los lados. Dicho espacio libre permitirá la inscripción de una circunferencia de 12 m. de diámetro y además que se alcance una superficie interior libre de 200 m².

2. Clasificación.- Se establecen en función de los grados, de la intensidad y modos de ocupación del suelo. Estos son:

Grupo I. Vivienda colectiva. Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias, en régimen de propiedad horizontal.

Grupo II. Vivienda familiar. Se entiende por tal, la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado, en régimen proindiviso.

Grupo III. Vivienda temporal. Se entiende por tal, la ocupada durante las campañas de cultivo, y situadas en zonas de aprovechamiento agropecuario para el servicio exclusivo de dicho aprovechamiento.

3. Patios y ventilación.

Patios cerrados.

1) En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean, como mínimo, un tercio de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del

suelo de estos locales hasta su coronación o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2) Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 metros por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación.

3) Los huecos de las escaleras, tendrán luces rectas con un mínimo de tres metros.

4) La forma de la planta del patio será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros de diámetro, como mínimo.

A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Patios abiertos.

1) Los patios abiertos a fachada y a patio de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de seis metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho.

2) Los patios que comuniquen la calle con el patio de manzana tendrán un ancho mínimo de seis metros y un fondo no superior a tres veces su ancho, siempre que los mismos iluminen y ventilen a locales vivideros.

3) En edificación abierta se permiten con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

4) Cuando el fondo no sea superior a su ancho se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de tres metros.

Patios mancomunados.

1) Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a.- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, en Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b.- No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

2) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar a partir de la rasante del patio más bajo.

3) En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Cubiertas en patios de parcela.- No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Acceso a los patios.- Todos los patios deberán tener acceso desde los elementos comunes.

4. Tendederos.- La solución arquitectónica que se elija para los tendederos, además de cumplir con el articulado del Capítulo 4.- Condiciones Generales Estéticas de la Edificación. Deberá procurar el soleamiento de la ropa tendida, garantizando siempre la ocultación de la misma a su observación desde la vía pública.

Los tendederos dispondrán de acceso inferior, así como de sumidero para recogida de aguas.

5. Escaleras.

1) Salvo las excepciones que se detallan en cada caso, las escaleras con utilización por el público no podrán tener un ancho inferior a un metro.

2) En las edificaciones hasta cinco plantas se admitirá la luz y ventilación cenital por medio de lucernarios, con superficie en planta superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será de 0,80 metros.

3) El ancho de cada tramo será superior a 1,30 metros, en edificios de más de cinco plantas. En los de menos altura.

El ancho será como mínimo de un metro.

4) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose, excepto en las claves tradicional y transición, los peldaños compensados, y no pudiendo sobrepasar la contrahuella una altura de 18,50 centímetros ni la huella ser inferior a 28 centímetros.

5) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0,25 metros.

6) Será obligatoria la instalación de, al menos, un aparato elevador, cuando la altura del pavimento del último piso sobre la

rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a ocho metros.

6. Agua y Electricidad.

1) Dotación de agua potable. Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán, en cocinas y cuartos de aseo, un caudal por grifo de agua caliente de 0,15 l/s, y 0,10 l/s a 50 grados centígrados por grifo de agua caliente. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación.

2) La evacuación de aguas sucias quedará garantizada por un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo.

3) En previsión de los posibles consumos que determinarán los usuarios en el correspondiente contrato con la Empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales eléctricas en la vivienda, la previsión de cargas se considerarán de acuerdo con el siguiente cuadro:

PERSONAS DEL PROGRAMA FAMILIAR	2 A 6	5 A 8
NIVEL POSIBLE ELECTRIFICACIÓN (EN W)	5.000	8.000

Los circuitos interiores estarán diferenciados.

La dotación mínima será

ESPACIO	PUNTOS DE LUZ	TOMAS DE CORRIENTE
Estancia - E	1	1 cada 6 m ²
Comedor - C	1	1
Cocina - K	1	2 (alumbrado, otros usos) 2 (calentado electrodomésticos). 1 (cocina eléctrica)
Dormitorio doble - DD	1	3
Dormitorio simple - D	1	
Cuarto de aseo - A	1	1
Vestíbulo y distribuidor	1	1 cada 5 m ²

7. Basura y evacuación.- Todas las viviendas se someterán a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales.

8. Climatización.- Para viviendas en planta baja, queda prohibida la instalación de sistemas de acondicionamiento de aire a una altura menor de 3 metros y que dispone calor con molestias para

los peatones. En estas viviendas, será necesario conectar a un desagüe interior a las mismas, la salida de agua de condensación del evaporador.

9. Cartería y señalización.- Cada vivienda dispondrá de un buzón postal propio, accesible desde el espacio público, así como de uno para cartero en los edificios de vivienda colectiva.

Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación del número y dirección postal correspondiente quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc..., a los particulares sin previa autorización municipal.

10. Viviendas para minusválidos.- Al respecto, y con el fin de garantizar suficiente número de viviendas y su adecuación a los requerimientos de los discapacitados físicos y/o sensoriales, se estará a lo dispuesto en el R.D. 355/1980 de 25 de enero (B.O.E. 28/2/1980) así como las condiciones de diseño del R.D. 3.148/1978 de 10/11 y O.M. de 3 de marzo de 1980 (B.O.E. 18/3/1980).

11. Protección contra incendios.- Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI-96 o las que posteriormente se aprobaran.

Artículo 89.- Parcela Mínima.

Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 300 m². No se establece parcela mínima para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 90.- Frente Mínimo.

Para nuevas parcelaciones el frente mínimo será de 10 m. o lo establecido en el art. 35.2 de las Ordenanzas Reguladoras de la Edificación.

Artículo 94.- Vuelos.

Se distinguen tres tipos de vuelos a efectos de estas Normas:

- a) Cuerpos volados.- Aquellos que tengan sus tres paramentos a fachada cubiertos y cerrados.
- b) Terrazas.- Si tienen al descubierto alguno o todos sus paramentos y con dimensiones suficientes para permitir la estancia de personas.
- c) Balcones.- Si tienen todos sus paramentos al descubierto, poseyendo solamente elementos de protección contra caídas.

Los cuerpos volados cerrados, balcones y terrazas sólo se permiten en calles de anchura mayor o igual a 8 m y su vuelo respecto a fachadas será como máximo 1 m y no superará el 10% del

ancho de calle. Deberán retirarse de las medianerías contiguas una vez la dimensión del vuelo y como mínimo 0,40 m.

Cualquier combinación de cuerpos volados cerrados, balcones y terrazas no ocupará más del 50% de la longitud de fachada, sin que en ningún caso los cuerpos cerrados superen el 30% de la longitud de fachada.

Los antepechos de los balcones no podrán ser macizos.

Sólo podrán construirse voladizos, de cualquier tipo, a una altura superior a 3,50 m sobre el nivel del acerado en todos sus puntos.

Artículo 95.- Cubierta.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50% desde la altura máxima permitida.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siendo habitable la superficie comprendida a partir de 1,50 m. de altura en todo el perímetro, hasta la cumbre de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre y cuando la pendiente máxima de su cubierta sea el 50%, la suma de las longitudes de las mansardas sea inferior al 33% de la longitud de cada fachada con una dimensión máxima frontal de 2 m y la línea de proyección vertical de la mansarda se retranquee un mínimo de 2 m desde el alero.

En ningún caso, la superficie edificada en planta bajo cubierta podrá constituir una unidad funcional de vivienda, sino que tal espacio deberá quedar adscrito al espacio subyacente de la vivienda de la planta inferior.

Artículo 99.- Definición.

Edificación unifamiliar exenta o adosada.

Artículo 101.- Retranqueo.

La distancia mínima a cualquier linde de parcela será de 3 m. El retranqueo lateral podrá suprimirse quedando las edificaciones adosadas, siempre que exista acuerdo entre las propiedades, exigiéndose en estos casos el correspondiente protocolo notarial que se adjuntará en la petición de licencia.

Artículo 102.- Condiciones de la parcela.

Para nuevas parcelaciones, la superficie mínima de parcela será:

Unifamiliar aislada	250 m ²
Unifamiliar adosada	150 m ²

No se establece parcela mínima para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 103.- Frente Mínimo.

Para nuevas parcelaciones el frente mínimo será:

Unifamiliar aislada	15 m
Unifamiliar adosada	7 m

No se establece frente mínimo para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 108.- Cubierta.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50% desde la arista de coronación.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se haga comportar como edificabilidad la superficie comprendida a partir de 1,50 m de altura hasta el plano inferior del faldón de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre y cuando la pendiente máxima de su cubierta sea el 50%, la suma de las longitudes de las mansardas sea inferior al 33% de la longitud de cada fachada con una dimensión máxima frontal de 2 m. y la línea de proyección vertical de la mansarda se retranquee un mínimo de 2 m desde el alero.

Artículo 109.- Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior de forjado se eleva más de 1,30 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar la superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 114.- Parcela mínima.

Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 500 m². No se establece parcela mínima para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 115.- Frente mínimo.

Para nuevas parcelaciones el frente mínimo será de 15 m. No se establece frente mínimo para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 120.- Cubierta.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50% desde la arista de coronación.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se haga comportar como edificabilidad la superficie comprendida a partir de 1,50 m de altura hasta el plano inferior del faldón de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre y cuando la pendiente máxima de su cubierta sea el 50%, la suma de las longitudes de las mansardas sea inferior al 33% de la longitud de cada fachada con una dimensión máxima frontal de 2 m. y la línea de proyección vertical de la mansarda se retranquee un mínimo de 2 m desde el alero.

Artículo 126.- Parcela mínima.

Para nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 1.000 m². No se establece parcela mínima para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 127.- Frente mínimo.

Para nuevas parcelaciones el frente mínimo será de 20 m. No se establece frente mínimo para parcelas catastradas con anterioridad a la aprobación inicial.

Artículo 132.- Cubierta.

Se permiten cubiertas planas e inclinadas; la pendiente de las inclinadas, no superará el 50% desde la arista de coronación.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que se haga comportar como edificabilidad la superficie comprendida a partir de 1,50 m de altura hasta el plano inferior del faldón de la cubierta.

Podrá iluminar y ventilar bien en el plano inclinado de cubierta o bien mediante huecos tipo mansarda siempre y cuando la pendiente máxima de su cubierta sea el 50%, la suma de las longitudes de las mansardas sea inferior al 33% de la longitud de cada fachada con una dimensión máxima frontal de 2 m y la línea de proyección vertical de la mansarda se retranquee un mínimo de 2 m desde el alero.