

administración local**AYUNTAMIENTOS****AGUDO****ANUNCIO**

Aprobación definitiva de la ordenanza municipal de la edificación del municipio de Agudo.

Aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada por el Pleno Corporativo el día 29 de octubre de 2009, la ordenanza municipal de la edificación del municipio de Agudo se publica el texto íntegro de la misma, en el Boletín Oficial de la Provincia en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Agudo, 12 de diciembre de 2009.-El Alcalde, José Vera Flores.

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE AGUDO

El artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, prevé la posibilidad de que los Ayuntamientos redacten ordenanzas municipales de edificación y urbanización. Esta previsión ha sido desarrollada por los artículos 97 y 150 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 248/2004).

Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

A la vista de las modificaciones normativas en materia urbanística (LOTAU) y edificatoria (Código Técnico), es preciso desarrollar una norma complementaria a las normas de edificación previstas dentro del documento de normativa urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el 19 de octubre de 1995, que incorpore los ajustes necesarios ante la modificación de este contexto normativo.

Artículo 1.-Objeto.

La ordenanza municipal de edificación de Agudo, dictada como desarrollo complementario de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en vigor, tiene por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y utilización de los inmuebles.

En caso de contradicción con cualquier otra normativa se aplicará lo que corresponda de acuerdo con el sistema de prelación de fuentes del ordenamiento jurídico.

Artículo 2.-Aptitud para la edificación de los solares.

Los terrenos que tengan la consideración de suelo urbano consolidado y tengan la condición de solar o puedan tenerla mediante la ejecución de la urbanización simultánea, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística y en el planeamiento, deberán cumplir complementariamente con los siguientes requisitos de aptitud para la edificación:

- a) Ancho mínimo de fachada: 5,00 metros.
- b) Fondo mínimo: 8,00 metros.
- c) Diámetro inscrito mínimo: 5,00 metros.
- d) Parcela mínima: 60,00 metros cuadrados.

Serán considerados como no edificables todos los terrenos urbanos que no cumplan las anteriores condiciones, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.

Serán considerados sin embargo edificables los solares que aún ajustándose a las normas anteriores constituyan parcela histórica y esté como tal recogida en el parcelario catastral.

Artículo 3.-Cimientos.

Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentación calculada en relación con la carga que el terreno sea capaz de resistir.

Se permitirá toda clase de sistema de construcción, pero el Ayuntamiento se reserva el derecho a exigir justificación del cálculo de los diversos elementos que componen el edificio a los técnicos autores de los proyectos y directores de obra en cualquier momento de la ejecución, si no constasen en el expediente.

Cuando exista algún pozo o vía de agua a menos de 3 metros del cimiento, se tomarán las precauciones constructivas necesarias, que serán especificadas en la memoria del proyecto.

Si como consecuencia de las excavaciones para la cimentación se descubrieran restos arqueológicos, objetos artísticos o cualquier otro tipo de elementos que pudieran ser objeto de catalogación como de interés histórico-artístico, el propietario del terreno quedará obligado a dar cuenta al Ayuntamiento y el cumplimiento de todo lo previsto en la legislación de patrimonio histórico-artístico.

Artículo 4.-Estructuras.

Las estructuras de las edificaciones deberán, a ser posible, estar formadas por materiales incombustibles de acuerdo con la normativa técnica edificatoria.

Caso de que se piensen emplear materiales que no reúnan las condiciones especificadas, deberá justificarse suficientemente las causas y el cumplimiento de la normativa técnica aplicable como requisito para la concesión de la licencia.

Artículo 5.-Desmante de solares y demolición de edificios.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrá en cuenta en su ejecución las siguientes normas:

a) La rasante del piso de la planta baja de la edificación a construir será determinada por los servicios técnicos municipales, de acuerdo con la normativa urbanística municipal.

b) Las excavaciones necesarias para la explanación del terreno y su ulterior edificación se ajustarán, en caso de no preverse sótanos o semisótanos, a la rasante que se obtenga con arreglo al párrafo anterior.

c) La ejecución de las excavaciones se hará de manera que no se entorpezca la vía pública (calzada y aceras) con materiales, máquinas u otros elementos que sea preciso utilizar. Igualmente deberá evitarse la producción de polvo, para la cual, si fuera preciso, deberá humedecerse el terreno.

d) El horario para la ejecución de estos trabajos será el normal de la jornada laboral y, en ningún caso, salvo excepciones autorizadas, podrá ser anterior a las siete de la mañana ni posterior a las diez de la noche.

La demolición de edificaciones se atenderá a las siguientes normas:

a) Será precisa licencia municipal que se tramitará de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística. A tal preciso, será precisa la elaboración de un proyecto demolición por técnico competente.

b) Se colocará un cerramiento de valla, según las alineaciones y alturas que determinen los servicios técnicos municipales.

c) La demolición se comenzará por la parte superior del edificio, colocando una pantalla protectora a todo lo largo de la línea de fachada, a nivel del techo del piso inferior al que se está demoliendo. Dicha pantalla tendrá los elementos de sustentación suficientes para soportar sin romperse el impacto que puedan producir en ella los cascotes o materiales de derribo.

El saliente de la pantalla respecto al paramento de fachada será como mínimo de 1,50 metros, debiendo estar previsto en la parte exterior de un antepecho de 0,50 metros de altura, inclinado a un ángulo de 45° sobre la horizontal. En todo caso y si fuera necesario, el Ayuntamiento exigirá la colocación de redes protectoras a la vía pública.

d) Al efectuarse la demolición deberá ponerse especial cuidado en no dañar las edificaciones colindantes; no obstante, si se ocasionara con motivo de la demolición algún perjuicio a los propietarios o arrendatarios de las mismas, de cualquier naturaleza, el Ayuntamiento quedará eximido de responsabilidad, siendo cuestión a dirimir ante la jurisdicción correspondiente entre las personas afectadas.

e) Si como consecuencia de las excavaciones o demoliciones efectuadas, se produjeran hundimientos en la acera o en el pagamiento de la calle, o algún desperfecto en las cañerías de agua u otros servicios públicos, el propietario del terreno queda obligado a efectuar la reparación por su cuenta, debiendo dejarlas en las mismas condiciones en que se encontraban anteriormente.

f) En cuanto a horario de trabajo, ocupación de la vía pública, producción de polvo y hallazgos de tipo artístico-histórico o arqueológicos, se aplicará lo previsto en este artículo para el caso de los desmontes.

Artículo 6.-Relleno de tierras.

Cuando el terreno donde se haya de efectuar una edificación esté por debajo de la rasante que le pueda corresponder en relación con la calle, de acuerdo con lo determinado en esta ordenanza o en la normativa urbanística, deberá ser éste rellenado con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia hasta alcanzar el nivel correspondiente en una franja de longitud igual a la de la fachada y anchura mínima equivalente a la de la primera crujía del edificio que se proyecta, siempre que no se proyecte semisótano o sótano.

Los rellenos serán debidamente compactados para asegurar la estabilidad del pavimento que sobre ellos se establezca. Si después de acabada la obra y como consecuencia de su mala ejecución se produjeran hundimientos en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua u otros servicios públicos, el propietario del terreno queda obligado a efectuar las reparaciones por su cuenta, debiendo dejarlas en las mismas condiciones en que se encontraban anteriormente.

Artículo 7.-Tipos de edificación.

Se definen los siguientes tipos básicos de edificación:

a) Manzana Cerrada MC. Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

a. Fondo máximo de la edificación: No mayor de 20 metros medidos desde la alineación de la calle.

b. La edificación se ceñirá a la alineación oficial de la calle.

c. A partir del fondo máximo de edificación y siempre que no se destine a vivienda, podrá edificarse la totalidad del solar solamente en planta baja.

b) Unifamiliar aislada UA. Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalet), tendrá las siguientes limitaciones:

a. Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

b. Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor a $\frac{1}{2}$ de la altura, con mínimo de 3 metros.

c. En los correspondiente instrumentos de planeamiento podrán variarse las indicadas características, proponiendo otras a condición de no alterar el volumen, edificabilidad ni densidad previstas en el planeamiento general en vigor. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de que el instrumento de planeamiento de desarrollo modifique expresamente determinaciones de ordenación estructural.

c) Industrial IN. Se define como edificación del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

No se asignan otras limitaciones que las derivadas de las alineaciones marcadas, de las ordenanzas zonales específicas aplicables y de la normativa técnica correspondiente.

d) Tipos no previstos NP. Otros tipos de edificación que, por su carácter especial no encajen en los anteriormente definidos, podrán autorizarse siempre que se respeten las condiciones de aprovechamiento fijadas para la zona correspondiente.

Artículo 8.-Asignación de tipos de edificación.

Los instrumentos de planeamiento deberán determinar el tipo de edificación correspondiente a cada manzana y en caso necesario, las alineaciones oficiales de fachada, alineaciones interiores de patio y retranqueos previstos.

Artículo 9.-Retranqueos, salientes y vuelos.

Cuando las fachadas están retranqueadas respecto a la alineación oficial, los espacios libres que resulten entre ambas serán destinados a áreas verdes o aparcamientos con pavimentación para evitar el polvo. Si se realizara el cerramiento de la propiedad éste será coincidente con la alineación oficial y su construcción estará definida en el correspondiente proyecto que será exigido para la obtención de la licencia.

Las medianerías que pudieran resultar en el caso de los retranqueos señalados serán tratadas como fachadas.

Los voladizos sobre la alineación oficial de la fachada se permitirán con las siguientes condiciones:

a) Se permitirán balcones y miradores con un saliente máximo del 6 % del ancho de la calle y con un máximo de 1,00 m.

b) Los indicados voladizos deberán retirarse de los linderos laterales, una distancia equivalente al vuelo, con un mínimo de 0,60 metros.

c) Otros elementos volados, tales como farolas, marquesinas, anuncios, toldos y otros no se permitirán a una altura inferior a 3,20 metros, debiendo quedar el saliente máximo remetido al menos 0,20 metros respecto del bordillo de la acera.

Artículo 10.-Composición estética de fachadas y materiales.

a) Será obligatoria la conservación en buen estado estético y ornamental de todas las fachadas de los edificios, para lo que el Ayuntamiento podrá imponer los medios coactivos legales a su alcance previstos en la legislación vigente, incluidas las órdenes de ejecución y, en su caso, la ejecución subsidiaria.

b) La composición de fachadas, huecos y volúmenes, así como los materiales y sistemas de construcción se adaptarán a los tradicionales, tratando de no crear elementos discordantes con el carácter y la composición estética dominantes.

c) Los servicios de lavaderos, tendederos u otros cualesquiera, cuya visión deberá ser disimulada, quedarán ubicados en patios de servicios abiertos al exterior, pero cerrados por celosías.

d) Las cubiertas deberán disponerse, obligatoriamente, con la forma y materiales de cubrición dominantes en el conjunto, quedando prohibido el uso de chapas en cubierta de edificios de viviendas.

e) El Ayuntamiento exigirá en las calles de mayor importancia, que los portales de los edificios de nueva construcción reúnan condiciones de ornato, con empleo de materiales nobles y dimensiones de entrada propias, para lograr el porte adecuado.

Igualmente, la decoración de los locales de negocio, sitos en estas calles, deberá reunir condiciones estéticas suficiente para lo que exigirá proyecto con determinación de los elementos decorativos que se hayan de emplear, pudiendo introducirse por el Municipios las variaciones que se estimen convenientes.

f) Cuando en algún edificio que se quiera demoler para construir otro nuevo existan portadas, balcones, escudos, rejas, etc., consideradas como de valor histórico o artístico, el proyecto que se redacte deberá incorporar a la fachada estos motivos ornamentales sin cuyo requisito el Ayuntamiento no concederá pertinente licencia de obras, pudiendo igualmente, determinar con precisión el lugar de colocación de los mismos en la nueva fachada que se construya o en el lugar de la edificación de acceso al público.

g) No se permitirán en las fachadas, los aplacados con azulejos cerámicos de ningún tipo, ni el uso de ladrillos coloreados en tonos fuertes o vivos. Los colores predominantes serán claros y terrosos.

Artículo 11.-Parcela mínima.

Según las características de la zona, se aplicará uno de los dos criterios siguientes:

a) Las generales para la aptitud para la edificación de esta ordenanza.

b) La que establezca la ordenanza zonal que sea de aplicación.

Artículo 12.-Máxima ocupación de la parcela.

En cada zona será la resultante de la aplicación de los diferentes parámetros urbanísticos que se fijen para dicha zona.

Artículo 13.-Alturas.

Las alturas máximas de la edificación se establecen según la altura existente en el punto medio de la fachada, desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del último forjado o alero.

Las alturas de edificación por plantas en cada calle son las que se determinan en el instrumento de planeamiento en vigor (anexo I Normas Subsidiarias de 1995).



Las alturas máximas que se permiten son las siguientes:

- 4 plantas = 13,00 metros.
- 3 plantas = 10,00 metros.
- 2 plantas = 7,00 metros.

Podrán excepcionarse de los límites anteriores de altura los edificios destinados a equipamientos públicos de cualquier tipo, con un máximo de incremento del 30%.

Se permitirán en todos los casos la edificación de una planta menos de las asignadas. En este caso será obligatorio el tratamiento de las medianeras que queden visibles a cargo de los propietarios de la edificación que se construya.

En las calles con declive, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 metros de longitud. Si sobrepasa esta dimensión se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiendo el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros.

En las esquinas que dan fachada a la calle de diferentes alturas, se permiten continuar las alturas máximas asignadas en la calle de menor altura, en una longitud de fachada igual a la anchura de dicha calle. A partir de esta longitud la altura de cornisa será la correspondiente a la calle de menor altura.

La altura de plantas será libre con las siguientes dimensiones mínimas:

- Planta baja: 3,00 metros.
- Planta pisos: 2,50 metros.
- Planta semisótano: 2,50 metros.
- Planta sótanos: 2,20 metros.

Todas estas distancias se entienden medidas de suelo a suelo.

Podrán construirse semisótanos siempre que no sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior del forjado de la planta baja esté como mínimo a 0,50 metros sobre la rasante media del terreno o de la acera, y como máximo a 1,00 metros. No se permitirá la construcción de áticos.

Cuando el desnivel que exista o se produzca entre el suelo de cualquier planta y la rasante de la acera en el eje del portar sea superior a 10,75 metros, será obligatoria la instalación del ascensor o escalera mecánica independiente de las correspondientes y obligatorias escaleras del edificio.

Se exigirá la alineación de cornisas de cada edificación con sus adyacentes, allí donde el Ayuntamiento estipule su conveniencia.

Los espacios bajo cubiertas se podrán utilizar para trasteros y zonas de desahogo de las viviendas. Solo se autorizan áticos abuhardillados bajo cubierta con uso de vivienda en edificios de 1, 2 y 3 plantas.

Reunirán las siguientes condiciones:

1.-El último forjado o alero de cubierta podrá volar 20 centímetros más que el vuelo autorizado en cada calle, respecto a la línea de fachada.

2.-El faldón de cubierta llevará una inclinación no mayor de 40°, a partir de la intersección formada por el vuelo y la superior del último forjado a alero.

3.-Sólo se podrán abrir huecos para ventanas tipo Velux, o terrazas de largo máximo 4,00 metros, separadas entre sí y con las medianeras 0,60 metros como mínimo.

Artículo 14.-Edificabilidad.

La edificabilidad se regula en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 15.-Usos.

La definición y régimen de los usos se regula en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 16.-Patios.

Se permitirán patios interiores de luces siempre que en su forma permitan la inscripción de un círculo de diámetros equivalente a un cuarto de la altura, y sin perjuicio de lo establecido en la normativa técnica aplicable.

La altura a considerar se medirá desde una rasante no superior a la del piso de la vivienda más baja hasta la línea superior del último forjado.

En los casos de patios delimitados por un polígono irregular y que cumpla las exigencias de esta Norma, no podrán abrirse huecos de piezas vivideras, cuando la distancia de la perpendicular en el eje de la ventana al paramento de la misma, tenga una distancia al paramento opuesto de la menos 2,50 metros.

Los patios a os que dan escaleras no tendrán más limitación en sus dimensiones que los dispuesto en la legislación vigente.

Se autorizan patios mancomunados siempre que se establezcan como derecho real o servidumbre y se haga constar en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Sus dimensiones mínimas serán las reguladas en los puntos anteriores.

Entre la rasante de los patios mancomunados no podrá existir una diferencia de nivel superior a 3,00 metros.

La mancomunidad de patios supone una comunicación entre ellos en toda su altura; permitiéndose no obstante, la separación por muros en la planta baja cuya elevación no exceda de 3,00 metros, pudiendo disponer sobre dicha altura verjas, siendo la altura máxima de ambos elementos 6,00 metros, a contar desde la rasante del patio más bajo.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a viviendas estarán siempre sin cubrir, es decir, libres de arriba abajo. Se podrán cubrir solamente con lucernarios transparentes.

Artículo 17.-Pavimentos.

a) En las viviendas situadas en planta baja, directamente sobre el terreno, una vez nivelado, el pavimento deberá estar situado a una altura mínima de 0,50 metros sobre dicho terreno; debiendo estar asentada la solera del pavimento sobre el forjado, aislado del terreno, o materiales que eviten la propagación de las humedades propias del mismo.

b) La acera correspondiente a toda la longitud de fachada de edificaciones de nueva planta deberá ser construida, en su totalidad, por el propietario de la edificación, de acuerdo con las normas sobre materiales y geométricas que fijen los servicios técnicos municipales, en cada caso.

Caso de que la acera existente antes de la edificación estuviera en perfectas condiciones, rasantes, bordillo y estado de conservación, y no sufriera daño durante la ejecución de las obras de construcción, no estará obligado el propietario a los que prescribe el párrafo anterior, debiendo serlos servicios técnicos municipales quienes aprecien las condiciones que reúna.

Las aceras en la parte correspondiente a entradas de garajes, cocheras particulares, aparcamientos y entradas de carruajes que tengan acceso sobre ellas, reunirán las siguientes condiciones:

1.-El bordillo elevado que delimita la calzada deberá ser rebajado, por su cara exterior, hasta 5 cm de la rasante del mordiente de la misma y se achaflanará con un plano que forme 45° con el rebaje y hacia dentro de la acera.

2.-La acera, en toda la superficie ocupada por el paso, será sustituida por un pavimento de loseta asfáltica de color rojo y otro material que, previamente, deberán aprobar los servicios técnicos municipales, asentados sobre cimiento de hormigón adecuado para resistir las cargas de los vehículos, con un espesor mínimo de 25 cm.

3.-Las líneas que delimitan el paso serán dos rectas que formen ángulo de 45° con el parámetro de fachada, dirigidas en sentido contrario y que partirán de cada uno de los extremos de la entrada y terminarán en su intersección con la alineación del bordillo. La longitud, por tanto, del bordillo a rebajar será igual a dos veces el ancho de la acera más el de la entrada.

4.-En las calles particulares, accesos a aparcamientos, entradas a patios de manzana que se destinen al mismo fin, que no tengan paso sobre las aceras, deberán estar provistas de un pavimento a base, como mínimo, de macadam ordinario de 25 centímetros de espesor, consolidados, sobre el cual se hará un doble tratamiento asfáltico. En cada caso y teniendo en cuenta el tipo de pavimento de las vías públicas a que acceden, los servicios técnicos municipales determinarán el que corresponda a las que sea objeto del presente artículo.

Artículo 18.-Antenas colectivas-pararrayos.

En lo sucesivo, todos los edificios de nueva construcción irán provistos de antena colectiva para los receptores de televisión, instalada en la forma y manera que determinen las disposiciones legales vigentes por las que aquellas se regulan.

Igualmente será obligación de los propietarios y promotores de viviendas, instalara adecuadamente pararrayos en todos los edificios de nueva planta, para lo cual los facultativos preverán el cumplimiento de esta norma en los proyectos que redacten y cuya instalación se adaptará a la Normativa Técnica aplicable.

Artículo 19.-Escaleras.

Las anchuras mínimas aprovechables de escalera, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sobre accesibilidad, serán las siguientes:

- Altura máxima de tabique: 19 centímetros.
- Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica, 27.
- Longitud mínima de peldaños: 1 metro.
- Ancho mínimo de escalera en los tramos entre paramentos: 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

En escalera curva, la longitud del peldaño será de 1,20 metros, teniendo como mínimo una línea de huella de 25 centímetros, medida a 40 centímetros de la línea interior del pasamanos. En las puertas de acceso a locales o viviendas se preverán mesetas con un fondo mínimo de 1,20 metros. Las mesetas intermedias sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas a puertas laterales será de 25 centímetros. En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales, se prohíben las mesetas en ángulo, mesetas partidas y escaleras compensadas.

El hueco máximo entre cada dos elementos contiguos de barandillas y antepechos, no será superior a 12 centímetros.

La iluminación de escaleras por medio de lucernas o lucernarios en los techos, sólo será permitida siempre que el área de iluminación sea igual o mayor de $\frac{1}{4}$ del área de la planta de la caja de la escalera.

La ventilación de éstas podrá verificarse a través de dichos lucernarios mediante sistemas adecuados.

Artículo 20.-Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas de las distintas piezas de la vivienda serán las que resulten de la aplicación de los parámetros previstos en el Decreto 65/2007, de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Artículo 21.-Viviendas interiores.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. Al menos el espacio destinado a estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

Los huecos para iluminación y ventilación natural tendrán una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la estancia que iluminan y estarán dotados de elementos fijos aptos para regular el oscurecimiento de la estancia.

Artículo 22.-Sótanos y semisótanos.

Se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos cuando reúnan las siguientes condiciones:

a) Que reciban la suficiente ventilación por medio de las correspondientes ventanas o lumbreras a calles o patios.

b) No podrán ser destinados a vivienda.

Artículo 23.-Chaflanes.

Todas las esquinas recayentes a calles o plazas, con circulación rodada, cuyas aceras sean menores de 3 metros, deberán tener un chaflán con las siguientes características:

a) Chaflán recto, que estará formado por una línea recta, perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones oficiales. El chaflán mínimo admitido será de 1,50 metros.

b) El chaflán se considerará a todos los efectos alineación oficial de calle.

Artículo 24.-Ventilación.

Cuando la pieza se ventile a través de una galería, no podrá esta considerarse como dormitorio; y la superficie total del hueco de la misma será inferior a la mitad de la fachada. La ventilación entre galería y habitación será, como mínimo, el doble de la fijada en el caso anterior, de iluminación y ventilación normal.

Artículo 25.-Normas comunes.

Serán de aplicación las distintas normas técnicas de la edificación y normas de accesibilidad vigentes en el momento de la solicitud de la licencia, de acuerdo con su alcance y ámbito de vigencia, llegando en su caso a desplazar la aplicación de esta ordenanza.

En caso de contradicción entre los preceptos de esta ordenanza el Ayuntamiento resolverá de acuerdo con los principios de seguridad, accesibilidad, salubridad, habitabilidad y ornato, previo informe de los servicios técnicos municipales.

En lo no previsto por estas normas se estará a lo dispuesto en el instrumento de planeamiento general y en el Decreto 65/2007 de 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

Número 8.557