ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACIÓN

Y USO DEL SUELO

Murcia, Diciembre de 1.977

ÍNDICE

CAPÍTULO I . DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1ª. Ámbito de aplicación e información urbanística.

Art. 1. Ámbito de aplicación.

Art. 2 Información urbanística.

Sección 2ª. Licencias de edificación y uso del suelo.

Art. 3. - Objeto: Obras y usos objeto de licencia.

Art. 4. Procedimiento

Sección 3ª. Ejecución de las obras.

Art.5. Dirección facultativa.

Art. 6. Tira de cuerdas.

Art. 7. Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones.

Art. 8. Obras de urgencia.

Art. 9. Inspección municipal.

Art. 10. Modificación del proyecto.

Art. 11. Terminación de las obras o instalaciones.

Art. 12. Deberes del titular de la licencia posteriores a la ejecución de las obras o instalaciones.

Art. 13. Caducidad de la licencia.

Art. 14. Afección de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones.

Art. 15. Suspensión de obras o usos sin licencia o que no se ajusten a las condiciones fijadas en la misma.

CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.

Sección única. Volúmenes.

Art. 16. Altura y superficie mínima edificable.

Art. 16. bis. Conversión de edificabilidad de m3 a m2.

Art. 17. Fijación de altura en supuestos especiales.

Art. 18. Edificaciones que no cumplen la altura permitida.

Art. 19. Patios de manzana y de parcela. Patios mancomunados

Art. 20. Entrantes y salientes.

Art. 21. Vuelos

Art. 22. Marquesinas.

Art. 23. Áticos y cubiertas.

Art. 24. Aparcamientos obligatorios.

CAPÍTULO III. NORMAS DE SEGURIDAD

Sección 1ª . Construcción

Art. 25. Solidez de la edificación.

Art. 26. Vallado de obras.

Art. 27. Otras medidas de precaución.

Art. 28. Andamios.

Art. 29. Grúas empleadas en la construcción.

Art. 30. Construcción en zonas afectadas por el paso de líneas eléctricas y de teléfonos.

Art. 31. Protección contra incendios.

Art. 32. Antepechos, barandillas y escaleras.

Art. 33. Normas constructivas de edificios y almacenes industriales.

Sección 2ª. Conservación.

Art. 34. Obligación de los propietarios.

Art. 35. Ordenes de ejecución emanadas de la Autoridad.

Art. 36. Edificios conforme a ordenación y fuera de ella.

Sección 3ª. Edificios ruinosos.

Art. 37. Supuestos en que procede la declaración de ruina.

Art. 38. Expediente de declaración de ruina.

Art. 39. Procedimiento sumario.

Art. 40. Procedimiento contradictorio ordinario.

Sección 4ª. Demoliciones y apeos.

Art. 41. Demolición de edificios ruinosos.

Art. 42. Licencias para derribos.

Art. 43. Apeos y apuntalamientos.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

Sección 1ª. Viviendas.

Art. 44. Composición y distribución.

Art. 45. Prohibición de viviendas interiores.

Art. 46. Aislamientos.

Art. 47. Iluminación y ventilación directas.

Art. 48. Portales.

Art. 49. Escaleras.

Art. 50. Conductos de humo y chimeneas de ventilación.

Art. 51. Agua potable.

Art. 52. Desagüe obligatorio

Art. 53. Ascensores y demás aparatos elevadores.

Art. 54. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

Art. 55. Cuartos de basura.

Art. 56. Casilleros y apartados para la entrega de correspondencia.

Sección 2ª. Comercios

Art. 57. Definición.

Art. 58. Condiciones mínimas.

Sección 3ª. Oficinas.

Art. 59. Definición

Art. 60. Condiciones mínimas.

Sección 4ª. Industria.

Art. 61. Definición.

Art. 62. Condiciones de edificación .

Art. 63. Uso industrial, clasificación.

Art. 64. Límites físicos de tamaño y de intensidad de empleo según categorías.

Art. 65. Situación de los locales industriales según tipo de ordenación.

Art. 66. Limitación de grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligro, según el tipo de actividad.

Art. 67. Límites a las condiciones de funcionamiento de los establecimientos según sus efectos.

Sección 5ª. Garajes y aparcamientos.

Art. 68. Definición.

Art. 69. Situación y categoría.

Art. 70. Accesos.

Art. 71. Condiciones de volumen.

Art. 72. Normas constructivas.

Art. 73. Establecimientos anejos.

Sección 6ª. Edificios destinados a otros usos.

Art. 74. Edificios destinados a otros usos.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA.

Sección única.

Art. 75. Composición estética y arquitectónica urbana.

Art. 76. Fachadas.

Art. 77. Fachadas de establecimientos.

Art. 78. Conservación de fachadas.

Art. 79. Anuncios, letreros y luminosos visibles desde la vía pública.

Art. 80. Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.

Art. 81. Servidumbres urbanas.

Art. 82. Construcciones provisionales en interior de solares.

CAPÍTULO VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección única.

Art. 83. Infracciones urbanísticas.

Art. 84. Sujetos responsables de las infracciones.

Art. 85. Sanciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN FINAL

ANEXO:

NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1.0. DISPOSICIONES GENERALES.-

2.0. VÍAS DE EVACUACIÓN.

3.0. INSTALACIONES.-

4.0. PLANTAS SÓTANO NO DESTINADAS A GARAJE O APARCAMIENTO.-

5.0. PLANTA SÓTANO DESTINADAS A GARAJE O APARCAMIENTO.-

6.0. EDIFICIOS DE ALTURA NORMAL.-

7.0. EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y/U OFICINAS.-

8.0. EDIFICIOS DE GRAN ALTURA.-

9.0. LOCALES COMERCIALES DE VENTA AL PUBLICO.-

10.0. LOCALES INDUSTRIALES O DE ALMACENAJE.-

11.0. ENERGÍA NUCLEAR.-

12.0. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

CAPÍTULO I . DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1ª. Ámbito de aplicación e información urbanística.

Art. 1. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza es de aplicación a todos los actos que, según el art. 165 de la ley del Suelo y el artículo 3 de esta Ordenanza, se hallan sujetos a la obligación de obtener previa licencia y se realicen en el término municipal de Murcia.

2. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la vigencia y aplicación en cada caso del planeamiento urbanístico vigente, del que las presentes normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación tienen carácter anejo y complementario.

Art. 2 Información urbanística.

1. Cualquier persona pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen de uso urbanístico y de edificación correspondiente a una finca o sector, así como sobre las alineaciones y rasantes de una finca.

2. A este efecto, el interesado lo solicitará acompañando plano triplicado de la misma a escala 1 : 500, suscrito por técnico competente, con referencias fijas y exactas para su fácil identificación. En el plazo de un mes será contestada la instancia y devuelta una de las copias del plano presentada, con la alineación fijada oficialmente en su caso, y previo pago de la tasa correspondiente.

Sección 2ª. Licencias de edificación y uso del suelo.

Art. 3. - Objeto: Obras y usos objeto de licencia.

1. Precisarán la obtención de licencia municipal las siguientes obras:

A. Las parcelaciones y reparcelaciones.

B. Los movimientos de tierras, cuya licencia en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimentos, excavación de sótano o destrucción de jardines, sino que deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza de terrenos.

C. Las obras de nueva planta.

D. Las obras de ampliación.

E. Las obras de reforma que supongan la modificación de la estructura, distribución interior, el aspecto exterior o el uso de las edificaciones.

F. Las demoliciones, apuntalamientos, apeos, vallados y cerramientos.

G. La instalación o modificación de servicios que tengan relación con los públicos de competencia municipal.

H. Las obras menores, considerándose como tales las obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimento del suelo, revocos interiores, retejados y análogas) que no modifiquen la estructura ni el aspecto exterior de un edificio o construcción.

I . Cualesquiera otras que señalaren los planes de ordenación.

2. Estarán asimismo sujetos a licencia municipal los usos de suelo y de las edificaciones, en los supuestos siguientes:

A. Los de carácter industrial o comercial sujetos a licencia de apertura previa conforme a la legislación aplicable en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o bien a la legislación común de Régimen Local.

B. La primera utilización de los edificios, cualquiera que sea su destino.

C. Cualquier otra utilización del edificio o inmueble que implique modificación objetiva del uso del mismo.

D. La colocación de carteles, letreros o anuncios visibles desde la vía pública.

El uso deberá ser conforme con el destino previsto en el Plan de Ordenación urbana y demás normas aplicables, por lo que no cabrá efectuar explotaciones, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su legislación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan (art. 58, 1, Texto Refundido de la Ley del Suelo), sin perjuicio de la autorización, en su caso, de usos de carácter provisional conforme a lo que previene la Ley del Suelo.

Art. 4. Procedimiento

1. El procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia municipal se ajustará en todo caso a lo prevenido en la vigente legislación de Régimen Local, debiendo presentar los interesados en el Registro General del Ayuntamiento solicitud por duplicado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia según modelo oficial, sin perjuicio de los demás procedimientos de presentación legalmente admisibles; en la petición se hará constar necesariamente:

A. Las circunstancias personales del solicitante y domicilio a efectos de notificaciones, así como el carácter o título en base al cual solicita la licencia, acompañando en caso de representación el documento que así lo acredite.

B. El técnico director de las obras o instalaciones, que ha de expresar su aceptación firmando asimismo a este efecto la solicitud de licencia.

C. Proyecto técnico por triplicado, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con la documentación técnica necesaria y cuyo plano de situación

será a escala 1:1.000, así como otro plano a escala 1:10.000 si el terreno está situado fuera del núcleo de población; proyecto técnico en el que se detallarán las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distintos del autor del proyecto. Se acompañará asimismo un ejemplar reducido de éste, integrado por memoria, plano de situación a escala citada, plantas de distribución y cubiertas, secciones y alzados.

2. Para el otorgamiento de licencias de obras menores, bastará la comparecencia desinteresado en el Negociado correspondiente, solicitándola y determinando el objeto de la misma. Su otorgamiento tendrá lugar por Decreto de la Alcaldía y, en estos casos, el justificante del pago de la tasa servirá de documento acreditativo de la licencia .

3. Para el otorgamiento de licencias en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se seguirá el procedimiento establecido en su legislación especial.

A la solicitud de licencia de apertura de establecimientos destinados a máquinas recreativas y de azar se acompañará plano de situación del local (a escala 1/2.000 referida al Plan General), planta (indicando distribución y situación de las máquinas de juego y tipo), sección y alzado exteriores. Durante el trámite de información pública de la correspondiente licencia de apertura, cualquier persona interesada en la instalación de un establecimiento de este tipo dentro del espacio al que se refiere el requisito a) de la modificación de las Normas del Plan General, podrá solicitar asimismo la correspondiente licencia, que será resuelta en competencia con la anterior y otras solicitudes que pudieran presentarse en el mismo plazo, teniendo en cuenta la localización propuesta y el menor impacto ambiental de la actividad.

4. En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras o instalaciones que se realicen, ni su obtención podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Sección 3ª. Ejecución de las obras.

Art.5. Dirección facultativa.

1. Todas las obras o instalaciones que se pretendan realizar dentro del término municipal de Murcia, deberán ser dirigidas por técnicos facultativos competentes y legalmente autorizados; si el director de la obra no residiese en la provincia de Murcia, deberá nombrar un colaborador que reúna este requisito. La designación del facultativo colaborador deberá efectuarse antes del comienzo de la ejecución de las obras, por escrito dirigido al Ayuntamiento con la firma del titular de la licencia, del director técnico y del colaborador designado, el cual será responsable solidario de la dirección técnica de la obra.

2. Cuando el director de una obra cesare de su cargo, tanto el propietario de aquélla como el mismo director lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento, y ello implicará la suspensión de la obra hasta tanto no se comunique oficialmente el técnico que le sustituye, mediante documento visado por el Colegio profesional correspondiente.

Art. 6. Tira de cuerdas.

1. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de movimiento de tierras, urbanización y edificación, cuando estas últimas se refieran a

obras de nueva planta o ampliación, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento.

2. La Administración señalara fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

3. El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico-director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como por el técnico municipal; levantándose de dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas, a la que se unirá el documento que acredite la superficie que comprenda la propiedad o titularidad del derecho en virtud del cual se trate de edificar (certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, del correspondiente registro fiscal).

4. Si el acto no pudiera realizarse por incomparecencia de alguno de quienes deben intervenir de parte de la propiedad, volverá a intentarse a las cuarenta y ocho (48) horas siguientes sin necesidad de nuevo señalamiento. La primera incomparecencia supondrá para el interesado la carga de satisfacer la tasa de tira de cuerdas en cuantía doble, y si tampoco pudiera realizarse el acto por las mismas razones del párrafo anterior, esta segunda incomparecencia equivaldría a la renuncia expresa de la licencia concedida sin perjuicio del pago de la tasa devengada.

Art. 7. Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones.

1. Para dar comienzo a una obra o instalación, son requisitos necesarios estar el constructor en posesión de los siguientes documentos:

A. El que acredite estar en posesión de la correspondiente licencia.

B. El justificante del pago de los derechos o tasas correspondientes.

C. Proyecto técnico sellado por el Ayuntamiento.

D. Acta de haberse efectuado la tira de cuerdas señalando la línea de edificación y rasantes sobre el terreno.

E. Documento que acredite que el ejecutor de las obras o instalaciones está en posesión del Carnet de Empresa con responsabilidad, cuando sea preceptivo.

2. Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.

3. En lugar visible desde la vía pública se colocará un cartel con las dimensiones y características que fijen los servicios técnicos municipales en el que se expresarán los datos relativos a la licencia, municipal de edificación.

Art. 8. Obras de urgencia.

1. Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños de consideración a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los anteriores requisitos, el interesado podrá solicitar la licencia alegando y justificando, mediante certificación técnica, los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, y previo informe de los Servicios Técnicos municipales, que lo emitirán con carácter preferente, se otorgará

licencia provisional por la Alcaldía o Delegado, limitada a las obras que la Administración considere de urgente ejecución y condicionada a la presentación, en el plazo de quince días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar la licencia.

2. Cuando la ejecución de las obras no admitiere demora alguna y hubiera de iniciarse en días u horas inhábiles, deberá comunicarse su iniciación, expresando aquella urgencia a la Jefatura del Servicio Municipal de Extinción de Incendios o de la Policía Municipal, sin perjuicio de que en el primer día hábil siguiente se dé cumplimiento a lo prevenido en el párrafo anterior.

3. En cualquier caso, las obras de urgencia deberán ejecutarse asimismo bajo dirección facultativa competente.

Art. 9. Inspección municipal.

1. Toda licencia de obras o instalaciones comporta el sometimiento de su ejecución a la vigilancia e inspección del Ayuntamiento, así como a la comprobación final por los Servicios Técnicos municipales para constatar si aquéllas se han ajustado a la licencia otorgada y a lo previsto en los planes, normas y ordenanzas aplicables.

2. Durante la ejecución de cualquier obra, los técnicos y auxiliares de los Servicios municipales correspondientes podrán examinarla, así como requerir la asistencia del propietario, del constructor o empresa constructora y Técnico director o colaborador a las visitas de inspección o de cualquiera de ellos. El incumplimiento de estos deberes, debidamente acreditado en el expediente, podrá ser sancionado con la suspensión de la ejecución de las obras.

3. Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución infringe las Ordenanzas o las normas sobre seguridad, podrá decretar la suspensión de las obras y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

Art. 10. Modificación del proyecto.

1. Se en el curso de las obras el titular de la licencia decidiera variar el proyecto, vendrá obligado a seguir el procedimiento previsto para la obtención de licencias.

2. Si se tratase de una modificación que, si se hubiera incluido en el proyecto de petición de licencia, no hubiera causado liquidación de derechos y tasas de mayor cuantía que la otorgada, la licencia para efectuar la indicada modificación no comportará nueva liquidación; y, en el supuesto contrario, deberá practicarse liquidación por la diferencia en más que resulte, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal aplicable.

Art. 11. Terminación de las obras o instalaciones.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse entro del plazo establecido en la licencia, o en su caso el de su prórroga concedida con arreglo al art. 13, nº 3 de esta Ordenanza.

2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. A la terminación de las obras, el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días, mediante instancia acompañada de certificado de terminación de aquéllas suscrito por el Técnico director, visado por el Colegio Oficial correspondiente, que acredite que se han realizado de acuerdo con el

proyecto presentado y aprobado y que están en condiciones de ser utilizadas, a los efectos de comprobación técnica municipal y expedición de licencia municipal de primera utilización de la edificación, según el nº 2 del artículo 3 de esta Ordenanza; esta licencia sólo podrá otorgarse en el caso de que la comprobación sea favorable.

Art. 12. Deberes del titular de la licencia posteriores a la ejecución de las obras o instalaciones.

1. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de la obra, el propietario deberá:

A. retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido;

B. construir el piso definitivo de las aceras, en la forma y con los materiales que determine la oficina técnica municipal correspondiente;

C. reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción;

D. colocar la placa indicadora del número correspondiente a la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.

2. En cualquiera de los casos del párrafo 2 del artículo 11 o cuando no se hubiese cumplido alguna de las obligaciones del párrafo anterior, la Autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales o contratista idóneo, con cargo a la fianza y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

Art. 13. Caducidad de la licencia.

1. La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto técnico base, siempre que este plazo no se considere excesivo por el Arquitecto Municipal, en cuyo caso se incluirá en el condicionado de la licencia el que fije éste, de modo justificado, en su informe, según la importancia y naturaleza de la obra o instalación a que se refiera.

2. En caso de que en el proyecto no se prevea la duración o plazo de ejecución de la obra o instalación, los efectos de la licencia caducarán por el transcurso de seis meses a contar desde la notificación del acto de otorgamiento de la misma, salvo que la demora sea por causa directamente imputable a la Administración Municipal.

3. En cualquier caso, no obstante, podrá otorgarse prórroga de la licencia por el mismo órgano que otorgó ésta, previa solicitud del interesado, debidamente justificada, presentada antes de que haya transcurrido el plazo de duración de aquélla y por el tiempo estrictamente necesario para llevar a cabo su terminación.

4. La caducidad de la licencia producirá el cese de la autorización municipal para llevar a cabo el objeto de la licencia y, en consecuencia, determinará el deber de solicitar nueva licencia.

5. Las licencias provisionales para obras de urgencia, a que se refiere el art. 8, caducarán:

A. Por el transcurso del plazo fijado en dicho precepto sin solicitarse en forma la correspondiente licencia con presentación de proyecto técnico y documentación necesaria;

B. En el momento en que se resuelva el expediente de licencia definitiva.

Art. 14. Afección de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones.

1. El titular de la licencia vendrá obligado a dar cuenta al Ayuntamiento de aquellos bienes o servicios públicos que sean afectados por las obras o instalaciones, siendo responsable en todo caso de los daños que pudieran sufrir los mismos por consecuencia de aquéllas; tal obligación asimismo recaerá sobre el empresario-constructor o el técnico-director, si aquel cumpliera órdenes expresas de éste.

2. Para asegurar la anterior obligación, el Ayuntamiento podrá exigir al titular de la licencia la constitución o depósito de una garantía, en la cantidad que técnicamente se fije en atención a la magnitud e importancia de la obra, duración, ubicación e incidencia respecto de los servicios municipales afectados; garantía que se devolverá al interesado, previo informe técnico favorable, una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que se haya acreditado ante el Ayuntamiento la terminación de las obras.

3. Si como consecuencia de las obras o por causa de mala ejecución de las mismas se produjera algún hundimiento o desperfecto en las calzadas, aceras, paseos o cualquier otro bien o servicio público, el titular de la licencia quedará obligado a efectuar la reparación bajo la pertinente dirección técnica, sin perjuicio de la inspección municipal. En caso de incumplimiento, se realizará por la Administración municipal, directamente o a través de tercero, a costa de aquel titular.

Art. 15. Suspensión de obras o usos sin licencia o que no se ajusten a las condiciones fijadas en la misma.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 3 de esta Ordenanza se efectuaran sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, la Administración municipal actuará en la forma que previene la vigente legislación sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en materia de obras clandestinas y de sanción de las infracciones urbanísticas cometidas, completadas con lo que se previene en el capítulo VI de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.

Sección única. Volúmenes.

Art. 16. Altura y superficie mínima edificable.

VER modificación

1. La altura máxima y mínima de la edificación y el número de plantas tope, serán las establecidas en el planeamiento urbanístico aplicable, según las Normas de la zona respectiva.

2. La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera, o de no existir ésta desde la rasante tomada en la alineación oficial, hasta el plano inferior del forjado de cubierta, o, si éste no existiera, hasta el arranque de la misma, midiéndose dicha altura en la primera crujía de la edificación.

3. Se establecen las siguientes alturas libres de plantas:

Planta baja	de 3,00 m.	a 5,00 m.
Planta de pisos	de 2,50 m.	a 3,20 m.

No obstante, no podrá superarse, en ningún caso, la altura máxima autorizable al edificio Estas medidas se podrán superar o disminuir en los edificios de carácter oficial o de equipamiento público, sin aumento de la altura total del edificio.

La altura máxima libre de la planta baja en las zonas 1a "Casco Urbano" y 1c "Casco Urbano de Pedanías" será de 4,00 metros.

4. En las zonas que no son objeto de Plan Parcial, con regulación específica sobre dimensiones de parcela mínima edificable, la superficie mínima edificable será de 100 m^2., y la fachada mínima de 6 m. Serán no edificables todos los solares que no cumplan estas condiciones, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente. Solamente se admitirán excepciones justificadas en los sectores de casco urbano.

"No se otorgarán licencias de edificación sobre solares que, aún reuniendo los requisitos de parcela mínima, linden con otro u otros que por su configuración o dimensiones resulten inedificables conforme al Plan General, hasta tanto sea firme en vía administrativa el acuerdo de normalización de fincas o reparcelación si procediera".

5. "En el número de plantas y en el cómputo de volumen de edificación se incluirán los sótanos y semisótanos.

6. "Las marquesinas y estructuras de cubierta ligera no cerradas en sus laterales, destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos en el interior de parcelas o abastecimiento de combustibles, no se incluirán en el cómputo de volumen en caso de implantarse en suelos de uso industrial o de equipamientos. Los retranqueos a los bordes de parcela serán los establecidos para la edificación principal y, en todo caso, deberán separarse al menos 5 m. de los linderos entre distintas propiedades. Su superficie será la estrictamente necesaria para el uso a que se destine, debiendo justificarse de manera funcional y se exigirá especial calidad en el diseño quedando prohibido el uso de planchas vistas de fibrocemento o de acabados metálicos".

Cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, trasteros de contadores y estaciones transformadoras de electricidad, en cambio si se incluirán en el cómputo del volumen y altura las construcciones ocupadas por instalaciones de climatización cuando se sitúen sobre la última planta del edificio si superan el dos por mil del volumen del edificio. Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a un (1) metro. Asimismo, las plantas diáfanas o con soportales se incluirán en todo caso en el cómputo de plantas, y en el volumen salvo en los casos en que vengan determinados por el planeamiento y en los que será obligatoria su cesión al público.

En las edificaciones destinadas a los usos comprendidos en la Norma 9a (Equipamientos colectivos) del Plan General de Ordenación y que sean recayentes a calles exclusivamente peatonales se podrá construir una planta sótano o semisótano para el mismo destino sin que sea incluida en el cómputo de plantas ni de volumen".

Art. 16. bis. Conversión de edificabilidad de m3 a m2.

La edificabilidad asignada a una parcela, expresada en m3 en aplicación del Plan General vigente se podrá traducir en m2, en fincas de uso residencial o de equipamiento, dividiendo tal edificabilidad por el índice 3.

En cualquier caso habrán de respetarse las alturas libres de planta establecidas en el artículo anterior y la altura máxima del edificio prevista por el planeamiento. En fincas de uso de equipamiento si, por así permitirlo el planeamiento, se plantea una altura libre de planta superior a 3 metros, no será posible aplicar el presente régimen de traducción de edificabilidad de m3 a m2.

La edificabilidad correspondiente a balcones, porches o terrazas cubiertas, pero abiertas por su frente o costados, expresada bien sea en m3 o en m2, se computará al 50% de tal edificabilidad, siempre que la superficie con tal destino no supere el 25% de la total superficie proyectada para el edificio, computándose en su totalidad en los excesos de tal porcentaje.

VER modificación

Art. 17. Fijación de altura en supuestos especiales.

1. En solares en esquina o bajo influencia de diferentes alturas edificables en las zonas de casco urbano reguladas por las Normas 1a y 1c del Plan General, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo mantenerse esta altura a ambos lados de la calle menor en la profundidad de edificación determinada por la línea de fondo de edificación paralela a la alineación de la calle de mayor ancho, hasta su punto de encuentro con la calle de menor ancho; a partir de este punto la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que queden al descubierto.

2. En los solares con fachadas opuestas a calles de diferentes ancho se tomará para cada calla la altura correspondiente, manteniéndose la profundidad en la forma establecida por la Norma 1.a.3.6., y siempre que quede la parte de mayor altura comprendida por bajo de un plano inclinado 45º corrido sobre la cornisa de la fachada del cuerpo de menor altura.

3. En los solares con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

Art. 18. Edificaciones que no cumplen la altura permitida.

Se consiente disminuir la altura permitida si se cumplen los requisitos de prever la cimentación y la estructura para poder elevar en su día las plantas mínimas reglamentarias, y que la parte del solar o del vuelo que quede libre no se utilice para ningún otro uso que dificulte la edificación futura definitiva.

Art. 19. Patios de manzana y de parcela. Patios mancomunados

1. Las condiciones de su posible edificación serán las fijadas para cada zona en las correspondientes del Plan general de Ordenación urbana, Planes parciales y Estudios de detalle y Programa de actuación urbanística.

2. Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura promedio de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de tres (3) metros de diámetro. 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 patios de parcela abiertos a fachada se autorizan siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A. Que el lado de la fachada al patio abierto no sea menor de seis (6) metros. Podrá ser menor cuando la anchura del patio sea igual o mayor que su altura.

B. Que la profundidad no sea mayor que la anchura.

C. No dejar medianerías al descubierto.

D. Cuando se trate de edificación alineada entre medianerías, estos patios no podrán arrancar desde el suelo; en caso de altura hasta seis plantas arrancará desde la primera, y si es superior a seis plantas, desde la segunda.

Todos los lados del patio se tratarán como fachadas exteriores.

4. En edificación abierta se permiten patios 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.

5. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose las siguientes normas:

A. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el 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.

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

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.

Art. 20. Entrantes y salientes.

1. En zonas de edificación en manzana cerrada, no se consentirá retirarse de la alineación hasta haber salvado una altura igual a la planta baja y siempre que no se ocasionen medianerías vistas. Se exceptúan los porches o decoración entrante de portadas, que podrán autorizarse por la Administración Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

2. Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., de la edificación se regularán de acuerdo con el ancho de las aceras, del modo siguiente:

A. En calles de aceras inferiores a un (1) metro, no se consienten retallos de más de cinco (5) centímetros.

Id. entre 1 y 2 m. no se consienten de más de 10 cm.

Id. entre 2 y 4 m. no se consienten de más de 15 cm.

Id. mayores de 4 m. no se consienten de mas de 20 cm.

B. En calles sin tránsito rodado se entiende por ancho de aceras el semiancho de la calle. Se incluyen con las mismas medidas de salientes las vitrinas, escaparates y rejas.

3. Entrantes y salientes a fachadas o a patios. La cornisa o alero no será superior a quince (15) centímetros.

Se permiten galerías entrantes o terrazas, cuyo fondo no podrá ser superior a los dos tercios de su frente, y éste con un mínimo de dos (2) metros, cuando a ellas ventilen habitaciones vivideras.

Art. 21. Vuelos

1. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio. Se retirarán, como mínimo 0'60 m. del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje formando un ángulo de 45º con el plano de fachada cuando su saliente exceda de sesenta (60) centímetros. Los cuerpos cerrados en voladizo no podrán situarse a menos de dos (2) metros del edificio colindante. La longitud del frente de voladizos cerrado no podrá ser superior al setenta y cinco por ciento de la totalidad de la longitud de cada fachada.

2. El saliente de los cuerpos volados, balcones y farolas se regirán por el siguiente cuadro:

Ancho de calle	Cuerpos cerrados	Balcones	Farolas
Menor de 4 m.	0'00 m.	0'00 m.	0'30 m.
Igual o mayor de 4 a menor de 6 m.	0'00 m.	0'30 m.	0'40 m.
Id. de 6 a menor de 8	0'00.m.	0'50 m.	0'50 m.
Id. de 8 a menor de 10	0'50 m.	0'70 m.	0'60 m.
Id. de 10 a menor de 12	0'80 m.	0'90 m.	0'70 m.
Mayores de 12 m.	1'00 m.	1'00m.	0'70 m.

En calles con altura edificable igual o superior a seis plantas y anchura superior a diez (10) metros, los voladizos arrancarán de la segunda planta.

3. No se permitirán voladizos a menos de 3'60 m sobre la acera.

Art. 22. Marquesinas.

1. Se podrán construir marquesinas comerciales en calles de anchura superior a 8,00 metros. El punto más bajo de cualquiera de sus elementos estará a una altura superior a 2,50 m. del suelo. Su saliente respetará el arbolado si lo hubiera, y será siempre inferior en 40 cm. al ancho de la acera en este punto. Su saliente máximo será del setenta y cinco por ciento del ancho de la acera.

2. En las calles sin circulación rodada, cualquiera que sea su anchura, podrán construirse marquesinas con un vuelo máximo del diez por ciento del ancho de la calle, sin rebasar el vuelo en ningún caso la dimensión de un (1) metro.

3. Sus aguas se recogerán de modo que no viertan a la vía pública.

4. Por las mismas normas se regirán los toldos, que deberán ser siempre plegables.

Art. 23. Áticos y cubiertas.

1. Se establecen dos grupos de coronación de los edificios:

Grupo 1º.- Comprende cualquiera de los tipos de coronación siguientes:

A. Vertientes de tejado, partiendo del alero con pendiente que no exceda del 40 % y con altura de coronación, sobre éste, no mayor de 3,50 m. El espacio interior resultante sobre la última planta del edificio y con altura libre superior a 1,50 m. será computable como planta o para el cálculo de volumen edificado salvo que se destine a las construcciones complementarias permitidas en el apartado 2 del presente artículo.

B. Cubierta de azotea con antepechos de altura máxima de 1,20 m. sobre la línea de fachada.

C. Cubierta mixta con solución de vertiente, al menos, en la primera crujía de fachada, o fachadas exteriores del edificio, y de azotea en el resto.

Grupo 2º.- Se permite la construcción de una planta de ático según el retranqueo definido por el plano inclinado de 45º sobre la línea de cornisa o encuentro del último forjado con el plano de fachada, y el retranqueo deberá cubrirse en terraza sin consentirse cuerpo alguno avanzado, y para el sistema de coronación de los áticos se estará a lo dispuesto en el Grupo 1º . Estos áticos solamente se autorizarán en las zonas expresamente indicadas para ello en el Plan General de Ordenación.

Su tratamiento externo y materiales serán de igual calidad a la de las fachadas de la edificación.

2. Construcciones sobre la altura reguladora:

Sólo se permitirán los elementos complementarios a la edificación principal siguiente, con las condiciones que para cada uno se señalan:

a) Torreones de escalera y cuarto de máquinas de ascensores, con superficie ocupada no mayor de la de la caja de escalera más triple de la superficie del hueco de ascensores (ésta última con destino a cuarto de maquinaria de los mismos) y altura máxima de 3,50 m. desde la rasante del último forjado. Deberán estar retranqueados, en los casos de edificación en manzana cerrada, un mínimo de 4 m. desde cualquier fachada exterior.

b) Trasteros, en número no superior al de viviendas y locales del edificio, de los que constituirán elemento inseparable, a razón de un trastero por vivienda o local; su superficie con altura útil igual o mayor a 1,50 m. no superará los 7 m2; su acceso se dispondrá desde la escalera común del edificio, o desde la terraza, teniendo ventilación o iluminación exclusivamente a través de la puerta, o montante sobre ella.

En los casos de cubierta con vertientes se situarán bajo éstas. En los casos de cubierta con azotea, su altura no podrá exceder de 2,50 m. sobre la rasante del último forjado y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40 %.

c) Las instalaciones de climatización se autorizan hasta el límite máximo establecido en el artículo 16’5, de estas Ordenanzas y siempre que cumplan las condiciones del apartado a) de este artículo.

3. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura reguladora será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación del proyecto. En este, además de los alzados y secciones pertinentes, se incluirá un plano de planta de coronación, seccionada horizontalmente a 1'50 m. por encima del forjado de la última planta, con expresión de superficies útiles de edificación. En caso de proyectarse trasteros se expresará para cada uno la vivienda o local a que se asigna.

4. Entreplantas: Sólo se consentirán en aquellos comercios o establecimientos industriales cuya altura libre sea igual o superior a 4'50 metros y serán siempre abiertas. La superficie que ocupen no podrá exceder de la mitad de la del local en que se instalen, estableciéndose un mínimo de ancho de tres (3) metros para los huecos de comunicación. Las entreplantas se situarán a una distancia igual o superior a 3,00 m. de la alineación de fachada.

Art. 24. Aparcamientos obligatorios.

VER modificación

1. Será obligatorio el establecimiento de plazas de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, salvo en edificaciones o locales, abiertos o cerrados, en que se prevea gran concurrencia, en cuyo caso el Ayuntamiento determinará las condiciones especiales de número de aparcamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate. Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'20 por 4'50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, de acuerdo con el Plan u Ordenanza del sector correspondiente.

3. Se exceptúan las edificaciones en el casco urbano, siempre que se justifique la imposibilidad técnica de incumplimiento de lo anterior.

4. Las condiciones de edificación serán las fijadas en la Sección 5ª del Capítulo IV de las presentes Ordenanzas.

VER modificación

CAPÍTULO III. NORMAS DE SEGURIDAD

Sección 1ª . Construcción

Art. 25. Solidez de la edificación.

1. Toda edificación habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales y normas técnicas precisas, las necesarias condiciones de solidez en la cimentación, estructura y demás elementos constructivos, bajo la responsabilidad del técnico director de las obras.

2. En especial, los cimientos de los muros que linden con la vía pública no podrán tener menos de un (1) metro de profundidad, salvo la cimentación de obras o muros de cerramiento, cuya altura no exceda de cuatro (4) metros y que habrán de cimentarse en una profundidad mínima de cincuenta (50) centímetros bajo la rasante oficial. Si el

perfil de la calle tuviera mucho desnivel podrá banquearse el cimiento, pero en ningún punto tendrá una profundidad inferior a la indicada.

Art. 26. Vallado de obras.

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla precautoria de 2 m. de altura por lo menos, construida con material que permita una conservación segura y decorosa, a cuyo fin será debidamente reforzado su pie y se blanqueará o pintará, salvo que esté construido con material visto.

2. El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 m. desde la línea de fachada, como norma general; pero en el caso de que el ancho de la acera no permita el paso de peatones, será obligatorio remeter la valla hasta una línea que quede a 0'60 m. por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a 0'60 m. desde la valla a la línea de fachada, o cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características y disposición de la valla.

3. La autorización de vallas fuera de alineación se entiende siempre con carácter provisional, por lo que desde el momento en que transcurran cinco días naturales sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá retirarse la valla a la línea del solar y dejar la acera completamente libre para el tránsito público.

4. En todo caso, la valla deberá desaparecer en el momento en que se terminen los trabajos indispensable en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores mediante la colocación de una visera de protección resistente a la caída de herramientas medios auxiliares o cualquier otro elemento.

Art. 27. Otras medidas de precaución.

1. En casos especiales en que por los Servicios Técnicos Municipales se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una sola o en las dos direcciones, y la Alcaldía resolverá lo que estime procedente. Si se tratase de vías de gran tránsito, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas, e incluso imponer la obligación de construir pasos especiales para peatones sobre aceras o calzada en zonas comerciales o de mucha circulación, incluso cubiertos si fuera preciso, según las instrucciones fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

2. En aquellas instalaciones en fachadas o cubiertas, como revoques, retejos u otras operaciones análogas, que puedan suponer un peligro para los viandantes, se colocarán en la calle, durante las horas de trabajo, una cuerda o palenques, con un obrero para advertir el peligro y dar los avisos oportunos a los transeúntes.

3. Los aparatos de ascensión de materiales sólo podrán situarse en el interior de la construcción o solar o dentro de valla de precaución, salvo casos especiales y con autorización pertinente.

4. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Administración Municipal señale. En la vía pública solo podrán colocarse escombros mediante la utilización de containers adecuados.

Art. 28. Andamios.

1. Todos los andamios deberán montarse, instalarse y deshacerse a presencia y bajo la inspección del técnico director de las obras o de sus delegados responsables,

quienes deberán tener en cuenta, bajo su responsabilidad, la protección de los obreros, viandantes y tránsito rodado en general.

2. Los andamios tendrán una anchura mínima de 0'75 m. la parte exterior de los mismos deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1 m., sin perjuicio de cumplir, además, las disposiciones aplicables en materia de Seguridad en el Trabajo de la Industria de la Construcción.

Art. 29. Grúas empleadas en la construcción.

1. Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción, se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la de obra si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas y se cumpliesen asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

A. Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

B. Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

C. Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio oficial que corresponda.

D. Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3. El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará, con carácter general, el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la petición de licencia, con todas las prevenciones que requiera el caso y con especial cuidado para evitar posibles contactos con líneas de conducción de electricidad; siendo en estos casos facultad discrecional de la Corporación el otorgamiento o denegación de la licencia para utilizar la grúa.

4. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección facultativa de la obra.

5. Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza general y demás normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Art. 30. Construcción en zonas afectadas por el paso de líneas eléctricas y de teléfonos.

1. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión se estará a lo dispuesto en la normativa específica sobre distancias y condiciones a que haya de sujetarse la edificación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria en relación con el paso de dichas líneas y superficie de terrenos a que afectan.

2. En especial, en los proyectos de urbanización y de alumbrado público o distribución de energía eléctrica y de teléfonos que se realicen en calles situadas en el suelo urbano y en el calificado como urbanizable, el tendido de cables será subterráneo, pudiendo realizarse de forma que su inspección por trozos o secciones sea fácil, disponiéndose a este efecto los registros adecuados y cuidando que las reparaciones y las nuevas acometidas reduzcan en lo posible la superficie del pavimento a levantar. Las instalaciones serán suficientes para suministrar el servicio necesario, sin que, por tanto, se admitan instalaciones nuevas o paralelas que supongan remoción del pavimento o acera hasta transcurridos dos años por lo menos. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo de cables, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que sean a cargo de éste las obras de instalación en ningún caso.

3. En caso de urbanización promovida por iniciativa particular, además de las previsiones técnicas del proyecto, deberá justificarse que se dispone del contrato o compromiso firme de suministro, suscrito con empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

Art. 31. Protección contra incendios.

Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en la Norma Tecnológica de la Edificación IPF/ 1.974 sobre "Instalaciones de protección contra el fuego" (Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de febrero de 1.974), así como de conformidad con las Normas sobre prevención de incendios anejas a las presentes Ordenanzas municipales.

Art. 32. Antepechos, barandillas y escaleras.

1. Los antepechos, ventanas, barandillas de escalera, terrazas y demás elementos constructivos análogos, tendrán una altura mínima de un (1) metro para las dos primeras plantas y 2 cm. más por cada planta en lo sucesivo, y sus vanos o clareos una dimensión igual o menor a doce (12) centímetros, excepto cuando lleven celosía metálica, cristal armado o cualquier otro material idóneo igualmente protector.

2. No se permitirán soluciones que dispongan elementos horizontales a menos de 75 cm. del piso, que puedan proporcionar apoyo o escala.

Art. 33. Normas constructivas de edificios y almacenes industriales.

1. Todos los elementos de estructura y cubiertas de los edificios y almacenes industriales serán totalmente independientes de los edificios colindantes no destinados a la misma industria y serán construidos con materiales incombustibles. Los muros de separación de edificios contiguos serán, como mínimo, de ladrillo o material equivalente de un pie de espesor.

2. Los locales de uso industrial que puedan ser autorizados en edificios de viviendas, estarán separados de las habitaciones contiguas mediante paredes de ladrillo de medio pie de espesor o 15 cm. de hormigón en masa u otro material de igual poder aislante.

3. En los demás aspectos, relativos a la seguridad y comodidad, los edificios y actividades industriales se regirán por su legislación específica y por los artículos posteriores de esta Ordenanza, debiendo aplicárseles, por tanto, las medidas correctoras previstas en ella.

Sección 2ª. Conservación.

Art. 34. Obligación de los propietarios.

Los edificios y construcciones, en todos sus elementos, incluso las medianerías y paredes contiguas, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de seguridad y limpieza; por tanto, están obligados los propietarios de los mismos a mantenerlos y conservarlos en perfecto estado de solidez y ornato.

Art. 35. Ordenes de ejecución emanadas de la Autoridad.

1. A los fines de conservación de los edificios a que se refiere el artículo anterior, la Autoridad Municipal competente podrá dictar las órdenes de ejecución que sean precisas, de oficio o a instancia de cualquier interesado, de conformidad con la vigente legislación.

2. Cuando las obras de conservación ordenadas no fuesen realizadas por los interesados, y exista peligro para los moradores o vía pública, las efectuará el Ayuntamiento por vía de ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios si las obras ordenadas se contuvieren en el deber de conservación que les corresponde.

Art. 36. Edificios conforme a ordenación y fuera de ella.

1. A los efectos de esta Sección, deberán distinguirse los casos en que el edificio sea o no conforme con la ordenación urbanística vigente. En los primeros pueden hacerse las obras que se estimen pertinentes siempre que, al realizarlas, no se reduzcan las condiciones de seguridad, higiene y ornato, y además se cumplan las normas mínimas que fijan estas Ordenanzas para los edificios nuevos. En los edificios y construcciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, sino sólo las pequeñas obras de reparación que exigiere la conservación, higiene y ornato del inmueble.

2. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación los apeos y recalces de cualquier género, y la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes, o contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyando o sustituyenddo a las fábricas resistentes; pilares, columnas o de cualquier denominación, forma o material, incluso si dichos apoyos se ejecutan para reforzar o sustituir paredes de carga; entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material, y pieza de sillería.

3. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes revocos y obras de adecentamiento.

Sección 3ª. Edificios ruinosos.

Art. 37. Supuestos en que procede la declaración de ruina.

Se declarará por el Ayuntamiento el estado ruinoso de un edificio en los siguientes supuestos:

A.. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

B. Coste de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas; y

C. Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

Art. 38. Expediente de declaración de ruina.

1. Este expediente podrá iniciarse:

A. A instancia del propietario, de los moradores o de cualquier titular de derechos o intereses legítimos.

B. A denuncia de cualquier ciudadano, excitando la acción de oficio por la Administración.

C. De oficio por la Administración Municipal. A este efecto, los técnicos municipales que, por razón de su cargo, tengan conocimiento de algún edificio que presente algún signo de peligrosidad en su totalidad o en alguno de sus elementos, ya para personas, ya para bienes públicos, están obligados a comunicarlo a la Alcaldía-Presidencia.

2. Iniciando el expediente de ruina por cualquiera de las formas reseñadas anteriormente, si se dedujera del mismo urgencia o posibilidad de peligro en la demora, la Alcaldía ordenará a los Servicios Técnicos Municipales que inspeccionen el inmueble de que se trate y emitan informe en el plazo de cuarenta y ocho horas, concretado a determinar si su estado o el de alguno de sus elementos representa peligro grave inmediato para las personas o los bienes públicos, así como las medidas de seguridad que, según el caso, proceda aplicar para evitar el peligro inmediato por existir urgencia o peligro en la demora. Si este informe fuera positivo, en cuanto al peligro y urgencia, se seguirá el procedimiento sumario señalado en el artículo siguiente.

Art. 39. Procedimiento sumario.

A la vista del informe anterior, si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde-Presidente, bajo su responsabilidad y por razones de seguridad, dispondrá lo necesario, según las circunstancias de cada caso, dando cuenta al Ayuntamiento de cualquier medida distinta de la del desalojo de los ocupantes.

Art. 40. Procedimiento contradictorio ordinario.

1. Si se iniciara al amparo del apartado A del artº 38-1 en la instrucción se hará constar el emplazamiento del edificio, el nombre del propietario y el de los moradores ocupantes y se acompañará un informe técnico relativo al estado del edificio en cuanto a la situación de ruina del mismo. Si el expediente se iniciase de oficio, según los apartados B y C del propio artículo, en el Decreto de incoación se dispondrá la toma de datos, a que se refiere el inciso anterior.

2. Iniciado el expediente y como primera providencia, se decretará, en su caso, la diligencia previa del artículo 38-2 de estas Ordenanzas. Si el informe técnico municipal fuese negativo, en cuanto al peligro inmediato, el expediente se sustanciará de acuerdo con las normas que se detallan a continuación.

3. De la iniciación del expediente se dará cuenta, en todo caso, al propietario y ocupantes del edificio, así como a cualquier otra persona que pueda resultar afectada por la resolución del expediente si así se dedujese de la tramitación del mismo. Durante el plazo de 15 días los interesados podrán alegar las razones y presentar los documentos y dictámenes técnicos que estimen pertinentes; plazo que podrá prorrogarse, a petición de cualquier interesado, por 10 días más.

4. Concluido el periodo señalado en el apartado anterior se dará traslado del expediente a los Servicios Técnicos Municipales para que en plazo reglamentario emitan informe sobre los siguientes extremos:

A. Si el edificio presenta daños no reparables técnicamente por medios normales.

B. Si el coste de las reparaciones necesarias sería o no superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, y si las obras de reparación, caso de ser posibles, pueden realizarse o no con la permanencia de todos o alguno de los moradores.

C. Si en el mismo concurren circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

D. Si procede la declaración de ruina inminente, y, en este supuesto, si existe peligro grave y próximo para todos o alguno de los ocupantes, que aconseje el desalojo inmediato del edificio.

E. Si el estado de del edificio ofrece peligro de derrumbamiento a la vía pública.

F. Si procede efectuar apuntalamiento o apeos con carácter de urgencia.

G. Si con posterioridad al informe inicial previsto en el artículo 38-2 ha sobrevenido peligro grave e inmediato para las personas o las cosas que aconseje adoptar las medidas previstas en el artículo 39.

5. El expediente, una vez dictaminado por el Técnico Municipal, a propuesta de la Comisión de Ordenación Urbana o Rural, será resuelto por la Comisión Municipal Permanente y notificado en forma el acuerdo de ésta a todos los interesados.

Sección 4ª. Demoliciones y apeos.

Art. 41. Demolición de edificios ruinosos.

1. La demolición, total o parcial, de edificios ruinosos podrá ser declarada y acordada:

A. como medida excepcional y de urgencia en el procedimiento sumario previsto en el art. 39. Si el edificio que ha de ser objeto de demolición estuviese ocupado, se procederá a requerir formalmente a los moradores para que lo desalojen en el plazo que se les fije según las circunstancias del caso, bajo la advertencia de que, de no cumplir tal requerimiento, se procederá a desalojarlo por la vía de oficio, incluso, en caso necesario, poniéndolo en conocimiento del Excmo. Sr. Gobernador Civil, de conformidad con lo dispuesto en el art. 28 del Decreto de 10 de octubre de 1.958; depositándose los bienes muebles no retirados voluntariamente en los Almacenes Municipales a disposición de sus dueños.

B. Como resolución definitiva recaída en el procedimiento contradictorio ordinario del art. 40. En este caso, se comunicará a los moradores la obligación de desalojarlo, aunque la ejecución de este desalojo, si no se cumple voluntariamente por los afectados, se hará a través del procedimiento judicial correspondiente que deberá instar el propietario de conformidad con lo previsto, en la vigente

legislación; a no ser que sobreviniese peligro inmediato para las personas o bienes públicos, en cuyo caso podrá ordenarse el desalojo por la Autoridad Municipal.

2. En cualquier caso, una vez desalojado el edificio, el propietario procederá de modo inmediato a su demolición, bajo la dirección de Técnico competente y adoptando las necesarias precauciones de seguridad; y, en su defecto, lo hará la Administración Municipal a costa de la propiedad.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

Art. 42. Licencias para derribos.

1. Será necesaria licencia municipal para la ejecución de cualquier derribo, que necesariamente tendrá que ser dirigido por un técnico competente, cuya aceptación ha de constar, y adoptándose para su ejecución las necesarias medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado suficiente, especialmente cuando afecten a la vía pública; siendo por tanto responsable de su cumplimiento el técnico director de las obras de demolición.

2. El Ayuntamiento, para evitar las molestias y peligrosidad al vecindario, podrá imponer un horario especial para la ejecución de esta clase de obras.

3. Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo, se cerrará con una valla precautoria, que cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 26 de estas Ordenanzas, y los escombros no se arrojarán a la calle desde lo alto, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo.

4. Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado, en el plazo de 10 días, contados desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que se correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.

Art. 43. Apeos y apuntalamientos.

1. Para la realización de apeos y apuntalamientos, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico legalmente autorizado, la clase e apeos o apuntalamientos que van a efectuarse, con los planos que fueren necesarios.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia conforme al párrafo anterior. En caso de negativa del propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repetir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia, el Director técnico de una obra podrá disponer los apeos y apuntalamientos que sean necesarios, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las

medidas adoptadas, especialmente en lo que afecten a la vía pública, y sin perjuicio de que el propietario solicite la licencia en el plazo de 48 horas y abone los derechos o tasas que procedan.

5. En cualquier caso, para la colocación de apeos o apuntalamientos en la vía pública, deberán informar previamente en el expediente de licencia, además de los Servicios Técnicos Municipales, la Jefatura de la Policía Municipal.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

Sección 1ª. Viviendas.

Art. 44. Composición y distribución.

La composición de las viviendas, número de piezas, distribución y dimensiones se regulará por la legislación específica en materia de habitabilidad de la vivienda.

Art. 45. Prohibición de viviendas interiores.

1. Queda totalmente prohibida la construcción de viviendas interiores, o en sótanos y en semisótanos. A estos efectos se entiende por vivienda interior aquella en que todas las dependencias ventilen o iluminan a los llamados patios interiores de luces o de manzanas cerrados.

2. Toda vivienda deberá tener, como mínimo, dos huecos a la fachada y ésta una longitud no inferior a 6 metros. Sólo podrán estimarse excepciones a esta exigencia aquellos supuestos del casco urbano en que existan, antes de la aprobación inicial de esta Ordenanza, fincas de longitud de fachada inferior.

Art. 46. Aislamientos.

1. En todo edificio o instalación de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico, cumpliendo a este efecto las condiciones fijadas en la correspondiente norma tecnológica de la edificación aprobada por el Ministerio de la vivienda.

2. Los muros de cerramientos de fachadas y patios tendrá, como mínimo, un espesor de 25 cm.; y, en todo caso, la fábrica del paramento exterior tendrá un espesor mínimo de 12 cm., completando la diferencia con cámara de aire y tabique interior. Cualquier otra solución constructiva deberá proporcionar, como mínimo, condiciones de aislamiento equivalentes.

3. Las viviendas situadas en planta baja deberán separarse del terreno mediante la construcción de un forjado que lo aísle de éste, así como protegerse por medios técnicos adecuados de las humedades del subsuelo.

Art. 47. Iluminación y ventilación directas.

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior, bien a la vía pública o bien a espacios libres en bloques abiertos o patios con dimensiones adecuadas que permitan recibir esa iluminación y ventilación.

2. La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un metro cuando la superficie de la habitación no exceda de diez (10) metros cuadrados, ni de uno coma

setenta y cinco (1’75) si excede de diez (10) metros cuadrados, y siempre como mínimo de un décimo de la superficie de aquélla.

3. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. Se admite conductos de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes en cuartos de baño o aseos, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes.

4. En las fincas que presenten dificultades para la ventilación en cualquiera de las formas anteriores, podrá autorizarse el uso de sistemas de ventilación que cumplan las condiciones establecidas legalmente.

Art. 48. Portales.

1. El portal de acceso a edificios de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada de portal no tendrá menos de 1’30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Art. 49. Escaleras.

1. En los edificios de vivienda colectiva, la anchura mínima de las escaleras será de un (1) metro. La altura máxima de tabicas será de diecinueve (19) centímetros, y la mínima para la huella será de veintisiete (27) centímetros sin contar el vuelo sobre la tabica; y el número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo será de dieciséis (16). La altura mínima y demás condiciones de las barandillas será la que se determina en el artículo 32.

2. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle o patio, mediante tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, cada uno, de un (1) metro cuadrado; podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admiten iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro (4) plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y se pueda inscribir un círculo de uno coma diez (1’10) metros de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco central y tenga como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

3. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones: a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles; b) deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento; c) estarán construidas con materiales resistentes al fuego; d) el ancho de cada tramo será superior a uno coma treinta (1’30) metros en edificio de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de uno coma diez (1’10) metros; c) la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de diecisiete coma cincuenta (17’50) centímetros, ni la huella ser inferior a veintiocho coma cincuenta (28’50) centímetros; f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de treinta (30) centímetros; y g) 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 (8) metros.

Art. 50. Conductos de humo y chimeneas de ventilación.

1. Se prohibe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados - que no podrán alojarse en las paredes medianeras, de las que deberán separarse mediante material refractario que lo aísle convenientemente - hasta una altura de dos (2) metros por encima de la última cubierta del edificio, y si ésta distara menos de dos (2) metros de otra construcción habitable, propia o ajena, dicha elevación deberá contarse sobre la cubierta de esta última construcción.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un (1) metro cuadrado, siendo su lado mínimo de setenta (70) centímetros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. En todo caso, los conductos de humos y chimeneas estarán provistos de sistema de depuración de filtrado de humos, que evitarán la salida de partículas sólidas.

4. Lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de lo previsto en las medidas correctoras de las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y las demás normas aplicables.

Art. 51. Agua potable.

1. Toda vivienda deberá estar dotada de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, a razón de 150 litros por habitante/día.

2. Será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble que no exceda de cien (100) metros.

3. La instalación del servicio, acometida, contadores, etc. se regirá por el vigente Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento domiciliario de Agua Potable.

Art. 52. Desagüe obligatorio

1. Aguas pluviales. Se prohibe la instalación de canales y canalones que viertan al exterior, salvo en edificios que el Ayuntamiento especialmente exceptúe. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse mediante tubos adosados a la pared de la fachada, que irán encajados hasta la altura de 4 m. al menos, y que desemboquen al alcantarillado por debajo de la acera.

2. Aguas sucias. En todo caso, será obligación del propietario o interesado efectuar las obras precisas para dar salida a las aguas residuales a la cloaca pública, siempre que ésta se halle a distancia no superior a cien (100) metros del punto más próximo del edificio.

3. Las redes de desagües de aguas residuales y las bajantes de aguas pluviales serán impermeables, vertiendo a la alcantarilla por el conducto principal. Cuando el desagüe no vierta directamente al colector municipal, sino a algún cauce natural deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario justificar la correspondiente concesión del Ministerio de Obras Públicas y acompañar asimismo el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga este Departamento.

4. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas -cuyo sistema deberá especificarse en el proyecto técnico de la obra-, en el caso de viviendas unifamiliares aisladas cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de cien (100) metros de un colector.

Art. 53. Ascensores y demás aparatos elevadores.

1. En los edificios cuyo suelo del último piso se halle a diez coma setenta y cinco (10'75) metros o más sobre la cota de la acera en el eje del portal de entrada, será obligatorio instalar ascensor.

2. El número y condiciones de aparatos en función de las características del edificio serán las fijadas en la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación aprobada por el Ministerio de la Vivienda.

Art. 54. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. La antena colectiva de televisión es de obligatoria instalación en inmuebles de más de diez (10) viviendas o en número de plantas superior a cuatro (4), conforme a lo que determina la Ley de 23 de julio de 1.066 y demás normas aplicables en la materia.

3. Cuando afecten a la fachada del edificio los aparatos de acondicionamiento de aire autónomos se instalarán, como mínimo, en la parte inferior del techo de la planta baja, con evacuación directa del agua de condensación a la red de saneamiento del inmueble, armonizándose en todo caso su aspecto exterior con el conjunto de la fachada.

Art. 55. Cuartos de basura.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través del conducto de ventilación de los cuartos de baño o aseos.

Art. 56. Casilleros y apartados para la entrega de correspondencia.

1. Será obligatorio la colocación de casilleros y apartados para la entrega de correspondencia a domicilio, en los edificios de nueva construcción que tengan dos o más plantas.

2. Los casilleros-apartados se ajustarán, en cuanto se refiere a su instalación y uso, a lo dispuesto en las normas específicas dictadas al respecto por el Ministerio de la Gobernación.

Sección 2ª. Comercios

Art. 57. Definición.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:

- Alimentación.

- Vestido, calzado y tocado.

- Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.

- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmaceúticos y combustibles.

- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.

- Papel y artes gráficas, material de oficinas, Loterías.

- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.

- Varios (de regalo, efectos navales, etc.).

2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Art. 58. Condiciones mínimas.

1. Ubicación: No podrán establecerse comercios en sótanos o semisótanos, autorizándose solamente éstos como dependencias auxiliares de los establecimientos en planta baja: En plantas altas podrán instalarse cuando sus accesos se hagan por escaleras con uno coma cincuenta (1'50) metros de ancho mínimo y peldañeado suficiente, independiente de los accesos a las viviendas del edificio.

2. Ventilación y aislamiento: Los locales de comercio deberán estar dotados de ventilación natural, por medio de huecos a fachadas de superficie no inferior, en metros cuadrados, a 1/50 del volumen de la totalidad de los locales usados por el público y los que exijan permanencia de personas, de dependencia o guardería del comercio.

De no reunirse las anteriores condiciones, será necesaria iluminación y ventilación artificial con aire acondicionado, previa presentación del correspondiente proyecto de la instalación, que deberá garantizar la necesaria renovación del volumen total de aire del local, cuya ejecución, en caso de ser aprobado, será inspeccionada en el momento de solicitar la apertura. Los locales en planta baja se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.

3. Superficie mínima de la zona destinada al público:

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación con ninguna vivienda, a no ser la del titular.

Sección 3ª. Oficinas.

Art. 59. Definición

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que se desarrollen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de actividades bancarias; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Art. 60. Condiciones mínimas.

1. Los locales destinados a oficinas deberán reunir, como mínimo, las condiciones siguientes:

A. Tendrán una superficie mínima, en planta, de seis (6) metros cuadrados, y arrojarán una cubicación igual o superior a quince (15) metros cúbicos.

B. No podrán establecerse en sótanos o semisótanos.

C. Dispondrán de un cuarto de aseo, de superficie mínima de uno coma veinte (1'20) metros cuadrados, que comprenderá, al menos, un lavabo y un inodoro, con ventilación por ventana o conducto de ventilación.

D. Deberán tener ventilación en las mismas condiciones exigidas para los locales comerciales en el art. 58, nº 2.

2. En caso de establecerse en plantas altas de un edificio de vivienda colectiva, oficinas que ocupen más de cincuenta (50) por ciento de la superficie de la planta, deberán independizarse sus accesos de los de las viviendas.

Sección 4ª. Industria.

Art. 61. Definición.

1. A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Art. 62. Condiciones de edificación .

1. Los locales destinados a industrias en los que se sitúen puestos de trabajo deberán reunir, como mínimo, las condiciones siguientes:

1ª) Tendrán una superficie mínima por cada puesto de trabajo de diez (10) metros cuadrados y un volumen de veinticinco (25) metros cúbicos.

2ª) La anchura mínima de pasillos y accesos será de un (1) metro.

3ª) Todas las habitaciones tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente; pudiendo reducirse la de ventilación a la mitad de la iluminación como mínimo. Podrán autorizarse condiciones de ventilación e iluminación artificial conforme a lo que previene el artículo 58, nº 2.

4ª) Se instalarán aseos dobles si existe personal de ambos sexos.

5ª) Los locales situados en planta baja, se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.

2. En esta materia se exigirá asimismo lo previsto en la legislación especial sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, sin perjuicio de la competencia de la Administración del Estado en esta materia y en la Ordenanza General sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Art. 63. Uso industrial, clasificación.

1. A los efectos de clasificar las instalaciones y establecimiento dedicados a industrias y almacenes con arreglo a las incomodidades, a las alteraciones en las condiciones de salubridad e higiene y a los desequilibrios que producen sobre el medio ambiente, se establecen las cuatro categorías siguientes:

1ª categoría: industrias y almacenes no molestos para la vivienda.

2ª categoría: Industrias y almacenes incómodos admitidos contiguamente a la vivienda.

3ª categoría: Industrias y almacenes incompatibles con la vivienda en un mismo edificio.

4ª categoría: Industrias y almacenes de obligada instalación en zonas industriales específicas.

En esta Ordenanza y a todos los efectos, el desarrollo de actividades en industrias y almacenes se denominan genéricamente "uso industrial", y el control de este uso se realiza para no dañar los intereses públicos o privados y para no crear peligros, molestias o incomodidades a las personas ni daños a éstas o a los bienes.

2. Para estas categorías, que son grados de tolerancia, se fijan estrictos límites físicos de tamaño de parcela, de intensidad de empleo y de diferentes grados de molestia que causa a la residencia y al medio ambiente, por razón de ruido, vibraciones, polvo, emanaciones nocivas, olores, vapores, aguas residuales, peligro de explosiones, incendios, contagio o radiación, que obligan a situaciones urbanas particulares para cada categoría, según el tipo de ordenación. Estos grados de molestia se miden por las condiciones de funcionamiento de cada establecimiento y además son función del tipo de producto que se manipula, elabora o almacena.

Art. 64. Límites físicos de tamaño y de intensidad de empleo según categorías.

1. Se regulan los límites máximos, según categoría, de tamaño y de la intensidad del empleo, medido el primero por la superficie total de techo y la segunda por el número total de empleos. En las zonas de Industriales se regula además el tamaño mínimo de parcela, e igualmente se mantiene tal regulación en los planeamientos vigentes que se respeten. Los valores que se establecen son los siguientes:

Categoría	Superficie de techo hasta	nº máximo de empleos hasta
1ª Categoría	400 m2	20
2ª Categoría	1.200 m2	80
3ª Categoría	Sin limitación	Sin limitación
4 ª Categoría	Sin limitación	Sin limitación

2. Las industrias con licencia otorgada antes de la aprobación inicial del Plan General podrán ampliarse hasta el límite que no sobrepase en más del veinte por ciento (20 %) en 1º categoría o del diez por ciento (10 %) en 2ª categoría, la superficie de techo indicada en la tabla anterior, ni en un veinte por ciento (20 %) el número máximo de empleos de la misma tabla para ambas categorías.

Art. 65. Situación de los locales industriales según tipo de ordenación.

1. Los locales para "uso industrial" de primera categoría podrán situarse en edificios destinados a vivienda siempre que se ubiquen en planta baja, planta primera, interiores

de manzana o edificios anexos. Con carácter excepcional, si bien con menos de 12 empleos y una superficie de techo menor de cien metros cuadrados (100 m2), incluso podrán instalarse en planta piso, siempre que se garantice la ausencia de molestias y peligros. Los de segunda categoría se situarán en naves o edificios exclusivos e independientes, sin viviendas en pisos superiores, y podrán ocupar el espacio interior de manzana cuando resulte edificable. Los de tercera categoría se situarán en zonas industriales calificadas por este Plan o en sectores específicos delimitados en los Planes Parciales, cuando lo permitan estas Normas. Los de cuarta categoría se situarán exclusivamente en zonas industriales.

2. Cuando las industrias de segunda categoría se situaren en interiores de manzana se exigirá para otorgar las licencias de edificación o uso y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, maquinaria y demás instalaciones o actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, se doten inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3. En las edificaciones, los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, deberán instalarse de forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar también las normas específicas de aplicación general dictadas por el Organismo competente en atención a la actividad que realicen o del producto que elaboren y, en especial, el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y normas complementarias.

Art. 66. Limitación de grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligro, según el tipo de actividad.

1. La definición del grado de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad y la determinación de sus efectos se efectuará conforme al Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y disposiciones concordantes y complementarias.

2. En los establecimientos de primera categoría, por cada actividad diferente que se lleve a cabo, no se sobrepasará, por toda clase de efectos, los índices 0, 1 y 2 que determina el Anexo del Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre y la Instrucción que lo desarrolla de 15 de Marzo de 1.963 y en el Anexo que se incorpora a esta Ordenanza, sin perjuicio de las adaptaciones que vayan produciéndose derivadas de la nueva legislación en la materia, producidas por las exigencias técnicas del cambio tecnológico o del progreso social; cuando la intensidad 3 se alcanzare por razón de la insalubridad de las aguas residuales podrá admitirse su inclusión en esta categoría, siempre que previamente se corrijan las causas que obligaron a tal índice. En los establecimientos de segunda categoría, por cada actividad diferente que se lleve a cabo, no se sobrepasará, por toda clase de efectos, la intensidad 3. En los establecimientos de tercera categoría no superarán el índice 4, por toda clase de efectos. En los establecimientos de cuarta categoría no podrán superar el índice 4, más que para dos clases de efectos. No obstante, en ninguna categoría se podrán vulnerar los límites a las condiciones de funcionamiento reguladas en el artículo siguiente.

3. Las anteriores categorías no rigen para las instalaciones al servicio de las viviendas, como ascensores, montacargas, puertas automáticas, instalaciones de calefacción, acondicionamiento y climatización, generadores de electricidad, etc., que vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria u otras que les sean aplicables.

Art. 67. Límites a las condiciones de funcionamiento de los establecimientos según sus efectos.

1. El suelo urbano no podrá utilizarse ni ocuparse (ni su suelo ni sus edificios) para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruido, vibración,

olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de todo otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o, en general, cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal que afecten negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos, a los predios limítrofes o que impidan la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por esta Ordenanza. A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar tales efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que, para cada tipo de efecto, se establecen a continuación. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

A. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas; en el punto o puntos en donde se puedan originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

B. En los límites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones deslumbramientos, olores o similares.

2. Límites para cada tipo de efectos:

A. Fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen "inflamables" y "materias explosivas", se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría 3ª.

B. Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

C. Ruidos. La intensidad del sonido procedente de todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores que, por octavas correspondientes a las diferentes frecuencias, se incluyen en la Tabla 1 siguiente, una vez corregidos los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido, precisadas en la Tabla 2 siguiente:

TABLA 1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-150	55
150-300	50
360-600	45
600-1200	40
1200-2400	40
Superior a 2400	35

TABLA 2

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección en decibelios.		
1. Operación que se realiza durante el día	+	5	
2. Fuente de ruido que opera menos de a) 20% por cualquier período de 1 h, y b) 5% por cualquier periodo de 1 h.	+	5	(20%)
	+	10	(5%)
3 Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	–	5	
4. Ruido de carácter periódico	–	5	
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista en el Plan General	+	10	

Si el ruido no es agudo ni continuo, y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1.

D. Vibración. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos, en los lugares de medida especificados en el párrafo 1 de esta Norma; para su corrección, se exigirá instalar bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios. La vibración V se medirá en pals por la siguiente fórmula: $10 \log_{10} 3200\ A^2\ N^2$, en la que "A" es la amplitud en cm. y "N" la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 25 pals en las industrias de categoría 3ª, 15 pals en las de categoría 2ª, y 5 pals en las de categoría 1ª.

E. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 1 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

F. Humos. A partir, de la chimenea u otro conducto, de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris, visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro-Ringlemann, excepto para el humo gris visible a intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala, emitido sólo durante cuatro minutos (4 min.) en todo periodo de treinta minutos (30 min.). Las actividades calificadas como "insalubres" en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases (en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico). Asimismo en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire que se definen en el Anexo del Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos, y gases evacuados al exterior podrán contener más de 1’50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

G. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en cualquier punto de la línea separatriz de la propiedad limítrofe con aquella desde la que se emiten dichos olores.

H. Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daño a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a cualquier clase de propiedad, o que causen suciedad.

Sección 5ª. Garajes y aparcamientos.

Art. 68. Definición.

Se denomina "garaje-aparcamiento" 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 coches, y en general aquellos lugares en que puedan estar almacenados más de 3 vehículos al mismo tiempo.

Art. 69. Situación y categoría.

1. Las situaciones pueden ser:

A. Comprendidos o adosados a vivienda unifamiliar.

B. Anejos pero independientes de vivienda unifamiliar.

C. En bajos o sótanos de viviendas colectivas.

D. En parcelas interiores de manzana y parte de planta baja.

E. En zona de vivienda colectiva en edificios independientes.

F. En manzanas completas, o edificios y construcciones exclusivos.

G. En zonas industriales o de almacenes.

2. La categoría puede ser por su naturaleza o por su estado de compatibilidad con el resto de los edificios:

A. En viviendas unifamiliares.

B. En viviendas colectivas.

C. En edificios exclusivos.

3. En el proyecto se deberá incluir plano correspondiente, indicando las plazas de garaje, dibujados, rampas de acceso, situación de puntos de luz, tomas de fuerza y alumbrado, situación de los extintores, bocas hidrantes, etc., así como situación de los patios y conductos de ventilación.

Art. 70. Accesos.

1. Los accesos, en todos los casos, estarán condicionados por los Servicios Técnicos Municipales al efecto de no producir perturbaciones en el tráfico de la vía pública, pudiendo llegar a denegarse incluso, cuando aquellas sean manifiestas e importantes.

2. Se someterán a las siguientes exigencias:

A. Los garajes y aparcamientos de menos de seiscientos (600) metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para el acceso, pudiendo utilizar el portal de acceso al inmueble cuando sea para uso exclusivo de los usuarios del mismo, en cuyo caso el portal tendrá la anchura mínima que se fija en el apartado F; la puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un (1) metro con respecto a la salida al mismo de la caja de escalera y a una distancia mínima de la línea de fachada de cinco (5) metros.

B. Los garajes y aparcamientos hasta de dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso de doble dirección, es decir, en el que la entrada y salida se efectúa por el mismo carril. El ancho de éste no será inferior a 3,00 m. en ningún punto, cumpliendo el ancho de la entrada o zaguán lo indicado en el apartado F.

C. Los garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes. Los de más de 6.000 m2. deberán tener acceso a dos calles y la entrada y salida deberán ser independientes.

En todos los casos los anchos, tanto de la entrada como de la salida, no serán inferiores a 3,00 m. en ningún punto.

D. Todos los garajes dispondrán de un zaguán con un fondo mínimo a partir de la línea de fachada de cuatro (4) metros. la rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, está prohibido el estacionamiento

de vehículos, debiendo quedar totalmente libre de cualquier obstáculo a fin de no entorpecer el paso de los coches.

E. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del dieciséis (16) por ciento y las rampas con vuelta o giro el doce (12) por ciento, medidas en el eje, siendo como mínimo el radio de curvatura, medido en el eje, de seis (6) metros.

No obstante, se permitirá el funcionamiento y el acceso a los sótano-garaje de los edificios levantados antes del 31 de julio del presente año (1997), cuyas rampas de acceso no cumplan los porcentajes de pendiente antes regulados, siempre que se justifiquen razones técnicas de configuración, características o dimensiones del sótano, suficientes que impidan la adaptación y cumplimiento de los expresados porcentajes de pendientes de la rampa.

F. Los garajes y aparcamientos de menos de 600 m2, situados en calle de menos de 10 m. de ancho entre fachadas deberán tener un ancho de entrada o zaguán como sigue:

Ancho de la calle	Ancho de la entrada
de 7,00 a 10,00 m.	4,00 m.
Menos de 7,00 m.	4,50 m

Los garajes y aparcamientos de más de seiscientos (600) m. cuadrados deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo será el siguiente:

Ancho de la calle	Ancho mínimo de la entrada
Menos de 10 metros	5 metros
Entre 10 y 15 m.	5 metros
Más de 15 metros	3 metros

G. Las puertas de acceso a los garajes deben tener las dimensiones mínimas siguientes:

Turismo y furgoneta

Con entrada y salida independientes	2,50 metros
Con entrada y salida única.	2,30 metros
Altura libre.	2,30 metros

Autobuses y camiones

Con entrada y salida independientes.	3,00 metros
Con entrada y salida única.	6,00 metros

Altura libre. 4,50 metros

Cuando se trate de vehículos de características especiales, estas dimensiones se ajustarán al caso en cuestión.

Art. 71. Condiciones de volumen.

1. Altura: en garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos coma treinta (2'30) metros en cualquier punto.

2. Número de vehículos autorizados: El número de coches a alojar en cada garaje no podrá exceder del correspondiente a veinte (20) metros cuadrados por coche, debiendo estar señalados en el pavimento los emplazamientos de los vehículos, así como los pasillos de acceso a los mismos.

Los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia deberán comprender un plano en que esté dibujada esta señalización.

Art. 72. Normas constructivas.

1.Todos los elementos constructivos deberán ser altamente resistentes al fuego en garajes y aparcamientos de categoría segunda y tercera. En estas mismas categorías los muros que los aislen de locales de otros usos habrán de tener medio (1/2) pie de espesor, como mínimo, de fábrica de ladrillo y hormigón de quince (15) centímetros o entre calles de dos coma cincuenta (2'50) metros de ancho, como mínimo. Los garajes o aparcamientos de más de mil (1.000) metros cuadrados cumplirán además las siguientes prescripciones:

A. Muros medianeros altamente resistentes al fuego y sin huecos a patios de las casas contiguas, ni comunicación con inmuebles vecinos. En su defecto, deberán estar señalados por un espacio libre de cinco (5) metros de anchura accesible al servicio de incendios.

B. Los pisos estarán separados por elementos resistentes al fuego.

C. El proyecto correspondiente de estos locales deberá ser informado favorablemente por el Servicio Municipal de Incendios.

D. El piso será antideslizante, con pendiente mínima del uno por ciento (1%) hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente con este objeto.

E. No deberán producirse molestias a las edificaciones vecinas (ruidos, vibraciones, vapores o gases, humedades, etc.).

F. El vertido de aguas residuales se hará a través de separadores de gasolina y aceites, con proyecto aprobado con anterioridad.

2. Ventilación: La ventilación se hará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases y vapores nocivos en proporción capaz para producir accidentes, por medio de patios o chimeneas exclusivos. Si se utiliza ventilación forzada, la salida

de aire se hará de forma que no cause molestias al vecindario y a mayor altura que los edificios colindantes.

3. Prevención de incendios:

A. Se instalará como mínimo, un aparato extintor de doce (12) decímetros cúbicos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie o fracción.

B. Si el garaje estuviese desarrollado en varias plantas se instalarán al menos dos extintores por cada una de ellas.

C. En los garajes en sótanos podrá exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.

D. En garajes de más de quinientos (500) metros cuadrados o fracción se dispondrá como mínimo de una toma de agua a presión con manga sobre devanadera con racord de enchufe rápido y lanza.

E. Se dispondrán hidrantes a partir de mil (1.000) metros cuadrados de superficie por planta, situados en vía pública junto al del garaje, y serán aptos para su uso por el Servicio de Bomberos.

F. Las cajas de los ascensores y escaleras en comunicación con los garajes estarán dotados de puertas estancas de cierre automático o semiautomático y tendrán vestíbulos previos.

G. Se evitará que la entrada a las instalaciones de calefacción sea a través del garaje. Cuando esto no fuera posible se dispondrá de un vestíbulo intermedio con puertas estancas. De cualquier forma, cumplirán con las normas vigentes del Ministerio de Industria para este tipo de instalaciones debiendo presentar en el Ayuntamiento el permiso de la Delegación de Industria.

H. En lo demás, regirán las condiciones fijadas en el Anexo de estas Ordenanzas sobre prevención de incendios.

Art. 73. Establecimientos anejos.

1. Estaciones de engrase y lavado. Se permite estas instalaciones como anejas a garajes o aparcamientos, siempre que cumplan en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada, con limitaciones que fijan las Ordenanzas de zona en que esté situado el garaje o aparcamiento, así como a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

2. Talleres de reparación. como anejos a los garajes y aparcamientos se autorizarán talleres de reparaciones de automóviles con las limitaciones que señalan las Ordenanzas generales y de zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puertas protegidas. Tendrán una salida directa de socorro, cuya puerta deberá tener un (1) metro de luz por cada veinticinco (25) operarios.

3. Carga de baterías. Se permiten instalaciones para las cargas de baterías siempre que el local en que se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

4. Instalaciones de prueba de motores. No se autorizarán estas instalaciones más que en garajes de tercera categoría.

5. Surtidores de gasolina. Se autorizará la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes o aparcamientos siempre que cumplan el vigente Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles y demás disposiciones que rigen para estas instalaciones.

Sección 6ª. Edificios destinados a otros usos.

Art. 74. Edificios destinados a otros usos.

Las condiciones de edificación de construcciones destinadas a otros usos se regirán por la legislación especial aplicable en cada caso, sin perjuicio de las normas generales fijadas en las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA.

Sección única.

Art. 75. Composición estética y arquitectónica urbana.

1. Los edificios y construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético de la zona, sector, calle o plaza, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situados, ni limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni rompan la armonía del paisaje.

2. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener en cuenta, por tanto, al proyectar las fachadas, que la responsabilidad del conjunto estético de las zonas, calles y plazas corresponde al Ayuntamiento; por lo que deberán aplicar las observaciones que, a este respecto, prescriba la Corporación Municipal.

3. Podrá, además, denegarse la licencia de edificación al proyecto que constituya un ataque al buen gusto o resulte extravagante, ridículo, impropios o inadecuados al ambiente de su situación o emplazamiento.

Art. 76. Fachadas.

1. Se declara la composición estética libre en la construcción de las fachadas de los edificios, aunque, según lo establecido en el artículo anterior, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, plaza o calle, contiguos o próximos, a fin de obtener la armonía del conjunto. Se exceptúan de esta regla general de composición estética libre, las fachadas de los edificios cuando se proyecte emplazarlos en sectores, manzanas, plazas o calles de la ciudad de interés histórico o artístico, para los que el Ayuntamiento acuerde condiciones especiales, a fin de respetar su carácter ambiental, o en lugares donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado; pudiendo exigirse en todos estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados.

2. En la construcción de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen al decoro u ornato de la vía pública.

3. A estos efectos, se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, el cual deberá retirarse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

Art. 77. Fachadas de establecimientos.

La instalación o reforma de fachadas de establecimientos comerciales e industriales han de ser solicitadas mediante instancia, acompañada, por triplicado, de un plano a escala 1:50, como mínimo, y Memoria en la que se indique claramente los materiales que hayan de emplearse, los tonos de color y demás características que permitan apreciar la relación con la fachada del edificio y urbana de la zona; debiendo observarse las limitaciones de los salientes fijadas en estas Ordenanzas.

Art. 78. Conservación de fachadas.

1. Todas las fachadas de edificios y locales comerciales e industriales, deberán en todo momento encontrarse en las debidas condiciones de estética y ornato.

2. Aquellos que se encuentren a falta de revoco, enlucido o pintura, o se hallen sin las debidas condiciones de limpieza y ornato pueden ser incluidos, mediante previa inspección de los servicios Municipales en el Padrón de Edificios que no reúnan tales condiciones y sometidos al pago del Arbitrio con fin no fiscal establecido en la Ordenanza correspondiente, hasta tanto que por sus propietarios se realicen las obras mínimas que se fijen por los Servicios Técnicos de la Corporación.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio del ejercicio por el Ayuntamiento de la competencia que le atribuye la vigente legislación urbanística para ordenar la ejecución de las obras necesarias para que los propietarios mantengan los terrenos, urbanizaciones edificaciones y carteles en las debidas condiciones que requiere el ornato y estética públicos.

Art. 79. Anuncios, letreros y luminosos visibles desde la vía pública.

1. La instalación de anuncios, letreros y luminosos, que sean visibles desde la vía pública, requerirán licencia municipal, que tendrá carácter provisional y, por tanto, el Ayuntamiento podrá revocar en cualquier momento por razones de ornato, seguridad u otros en la vía pública.

2. La solicitud de licencia deberá acompañarse de una Memoria técnica, explicando su clase, situación, altura sobre la acera o rasante de la calle y colocación en relación con la fachada, dimensiones, iluminación, etc., y un plano, a escala, con cuantas indicaciones sean precisas para definir totalmente las condiciones de la instalación con respecto a su altura sobre la rasante de la calle y colocación en relación con la fachada.

3. Quedan prohibidos:

A. Los anuncios en tela y otros similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, o desmerezcan del lugar en que pretenda colocarse.

B. Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión de dichas señales.

C. Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión de dichas señales.

4. En las calles y plazas del recinto histórico-artístico que aparecen delimitadas en plano adjunto, la instalación de carteles y anuncios de publicidad se sujetará a las siguientes reglas:

- No se permitirá la colocación de rótulos o anuncios comerciales y publicitarios más que en planta baja o primera en caso de que sea en ésta donde se encuentre el establecimiento comercial.

- Los rótulos deberán tener sus límites definidos por los huecos no debiendo sobresalir en ningún caso del plano de fachada.

- La altura máxima será de 60 cm.

- No se autorizarán iluminaciones parpadeantes ni deslumbrantes.

- No se autorizarán carteles ni banderines colocados en el plano perpendicular a la fachada.

- En los entrepaños solo se permitirán colocar letras o anagramas pegadas al paramento de materiales pétreos o metálicos con una altura máxima de 60 cm.

En los edificios catalogados en grados 1 y 2 y en aquellos de grado 3 (conforme al Plan Especial del recinto histórico-artístico), que tengan que mantener fachada, solo se permitirá colocar en los entrepaños letras o anagramas cuando no alteren ni disturbien a composición de la fachada.

En todo caso se presentará el diseño del cartel, justificando su integración e incidencia con las características de la edificación del entorno.

5. Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre actividad publicitaria exterior se hallen vigentes al solicitarse la licencia para instalar los anuncios y letreros luminosos desde la vía pública.

Art. 80. Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.

1. Todos los solares estarán cercados con una valla de 2 metros de altura mínima, ejecutada con material y espesor convenientes para asegurar su conservación en buen estado.

2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar; prohibiéndose en cualquier caso, de manera absoluta, el cierre de fincas con alambre de espino en el caso de que las mismas sean colindantes con vías urbanas o rurales o en lugares en que así lo requiera la seguridad o tránsito de personas.

3. Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán obligación de solicitar en el plazo de un mes, a partir de la apertura de las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.

4. Asimismo, cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, y no se edifique inmediatamente el solar, será obligatoria la actuación prescrita al respecto en el artículo 42,3 de estas Ordenanzas, para proceder a la construcción de la valla, previa obtención e la preceptiva licencia.

Art. 81. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la antelación que cada caso permita.

Art. 82. Construcciones provisionales en interior de solares.

1. Se permitirá la construcción de cobertizos o construcciones provisionales en el interior de los solares como instalación auxiliar para y durante la ejecución de la obra a realizar, siempre que no contengan más de una planta ni su superficie exceda del 30 por 100 de la del solar. Pero estas construcciones provisionales se harán en forma que su aspecto no pueda perjudicar al ornato público y las licencias correspondientes serán valederas por el plazo que señale el Ayuntamiento.

2. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.

3. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

CAPÍTULO VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección única.

Art. 83. Infracciones urbanísticas.

1. Se considerarán infracciones urbanísticas y serán objeto de corrección administrativa:

A. La realización de actos, obras o usos sujetos a licencia según la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, planeamiento urbanístico y estas Ordenanzas, sin haber obtenido aquélla o con inobservancia de sus cláusulas y condiciones.

B. la realización de cualquier acto que infrinja las Ordenanzas y demás disposiciones generales que regulan la edificación y uso del suelo.

2. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves. Tendrán carácter de graves las que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como cualquiera otros actos que la legislación urbanística vigente tipifique igualmente como infracciones graves.

Art. 84. Sujetos responsables de las infracciones.

1. Serán responsables de las infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad de otros sujetos o entidades conforme a la vigente Ley del Suelo.

2. Las multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Art. 85. Sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas por el competente órgano municipal con multas dentro de la cuantía autorizada por la legislación vigente.

2. Dentro de dicha limitación, el importe de la multa será graduado y fijado atendida la gravedad de la infracción, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, su reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

3. Cuando se trate de parcelaciones ilegales, el importe de la multa será fijado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228, núm. 7, de la ley de Suelo.

4. La imposición de sanciones urbanísticas a los responsables será independiente y compatible con la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con las medidas previstas en la Ley del Suelo en materia de obras o usos clandestinos y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al en que se publique en el B.O. del Estado el anuncio de su aprobación por el Ministerio de la Vivienda.

SEGUNDA.- Estas Ordenanzas serán de aplicación a los expedientes en trámite en el momento de su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Queda derogada la Ordenanza Municipal sobre edificación y uso del suelo aprobada definitivamente por el Ministerio de la vivienda en 23 de Julio de 1.970.

ANEXO: NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

1.0.	Disposiciones generales
2.0..	Vías de evacuación
3.0	Instalaciones
4.0	Plantas sótano no destinadas a garaje o aparcamiento
5.0	Plantas sótano destinadas a garaje o aparcamiento
6.0.	Edificios de altura normal

7.0. Edificios de viviendas y/u oficinas

8.0 Edificios de gran altura

.9.0 Locales comerciales de venta al público

10.0 Locales industriales o de almacenaje

11.0. Energía nuclear

12.0. Disposición transitoria

1.0. DISPOSICIONES GENERALES.-

1.1. La presente Ordenanza tiene por objeto señalar las condiciones técnicas a las que deben ajustarse las edificaciones para prevenir incendios y, en su caso, facilitar su extinción, y el salvamento de los ocupantes de aquéllas.

1.2. Las normas de la presente Ordenanza se entenderán sin perjuicio del cumplimiento de otras prevenciones exigidas en Reglamentos del Estado u otras normas de rango superior.

1.3. Serán en todo caso de obligatorio cumplimiento en este término municipal las Normas tecnológicas de edificación NTE--IPF/1974 sobre "Instalaciones de protección contra el fuego" aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de febrero de 1974, de las que se entenderán complementarias las de la presente Ordenanza.

1.4. No podrán otorgarse licencia para obras de nueva planta, de ampliación o que impliquen modificaciones estructurales, así como para instalaciones, utilización o cambio de uso en edificios o locales comprendidos en los supuestos de esta Ordenanza, sin que se ajuste a las previsiones de la misma.

1.5. A los efectos previstos en el artículo anterior, la Memoria de los proyectos de obras deberá contener expresa declaración de que el mismo se ajusta a los preceptos aplicables de la presente Ordenanza.

1.6. En los supuestos no regulados en la presente Ordenanza, pero que por sus características o circunstancias pudieran estar comprendidos en su ámbito, les serán aplicadas, por analogía, las normas de la misma que guarden similitud con el caso contemplado.

1.7. Se consideran como peligrosas a efectos de esta Ordenanza, todas aquellas actividades que en sus trabajos de fabricación transformación, almacenamiento o expedición, utilicen productos que con independencia o por mezcla entre ellos sean capaces de originar explosión, combustión, ser portadores de llama lejos del punto de ignición, emanación de gases peligrosos, radiaciones o efectos similares.

1.8. A efectos de proyecto del número y dimensiones de salidas de emergencia, la densidad máxima de ocupación previsible será la siguiente:

En viviendas	1 persona por cada	18 m2 construidos
En hoteles	1	7
En oficinas	1	2

En hospitales	1	5
En espectáculos	1	1
En comercios	1	1
En comercios sótano	1	½
En almacenes	1	15
En industrias	1	2 m2 construidos o 10 m3

2.0. VÍAS DE EVACUACIÓN.

2.1. Se entiende por "vías de evacuación" (que se expresa por VE) los caminos que a través de zonas de uso común o partes comunes de la edificación deban ser seguidos desde la puerta de cada local o alojamiento en cualquiera de sus plantas, hasta la salida a la vía pública o a un patio abierto comunicado directamente con la misma.

2.2. 1. Las VE podrán ser horizontales o verticales, agrupando las primeras los caminos a recorrer en cada planta y las segundas los de paso de una planta a las inmediatas superiores o inferiores. Las vías horizontales enlazarán en forma directa con las verticales correspondientes.

2. Las VE podrán ser también de uso normal o de emergencia.

2.3. Las anchuras disponibles en las VE se medirán deduciendo todos los salientes que pudieran existir, como pilares, hidrantes, escaparates, vitrinas, etc., excepto cuando tal saliente sea inferior a 0,10 m. y no implique, por su constitución, peligro de enganche de los vestidos u objetos normalmente utilizados por los ocupantes de la edificación.

2.4. 1. Las VE de circulación en horizontal de uso normal estarán separadas de los locales contiguos mediante elementos RF-90, como mínimo, pudiéndose limitar a RF-30 las puertas, que serán estancas al humo y de cierre automático.

2. La ventilación natural deberá ser suficiente para mantener el paso o corredor libre de humos en caso de incendio, y si no es posible la ventilación directa al exterior se procederá a una ventilación forzosa (mediante colectores de 0,10 m2. de sección mínima) con doble fuente de suministro de energía eléctrica.

3. Las VE horizontales no podrán salvar desniveles que impliquen el empleo de menos de tres peldaños, debiéndose en tal caso salvarse aquellos mediante pendientes cuyo valor máximo sea del 10 por 100.

2.5. Cuando las VE a que se refiere el artículo 2.4 que discurran a lo largo de la fachada y la superficie de huecos abiertos directamente al exterior, sin acristalamiento alguno, sea al menos de la mitad de la superficie de fachada ocupada por la VE, ésta se denominará "de emergencia", sin que ello se oponga a su uso en condiciones normales. La distancia mínima que deberá existir entre las aberturas al exterior de esta VE y cualquier abertura en otra fachada de la misma u otra edificación será de 3 m. en dirección perpendicular al plano de la abertura.

2.6. Toda escalera que sirva de acceso a más de un elemento independiente de un inmueble deberá prolongarse sin discontinuidad hasta la planta a nivel de la vía pública o planta de acceso desde la misma, tanto si la escalera procede de las plantas superiores como de las plantas sótano.

2.7. Una escalera se titulará de "emergencia", sin que ello se oponga a que sea previsto su uso normal, cuando al menos uno de los laterales o costados de la caja de escalera esté totalmente abierto -salvo las protecciones- al exterior, debiendo dicha abertura tener una anchura mínima igual al doble del ancho de la escalera y encontrarse a una distancia mínima de 3 m. de cualquier abertura en dirección perpendicular a ésta, existente en una fachada del propio u otro edificio.

2.8. Ningún punto de un edificio quedará situado a más de 25 m. de una salida, rampa o escalera al exterior, sea cual fuere su naturaleza, salvo los que en esta Ordenanza se determinan expresamente para el uso o destino de locales específicos.

2.9. Queda prohibido cualquier tipo de puerta distinta de la abatible sobre eje vertical, en las salidas de emergencia.

2.10. Las salidas de emergencia deben ser señalizadas adecuadamente.

2.11. Los ascensores y montacargas que sirven a las plantas sobre el nivel del terreno, podrán asimismo prolongarse hasta las plantas sótano, pero la comunicación entre cada planta sótano y el vestíbulo de acceso a los ascensores se hará a través de un paso o compartimento aislado. La puerta de acceso del sótano a este compartimento será RF-60 como mínimo, estanca al humo y de cierre automático, con apertura manual en el sentido de la salida.

3.0. INSTALACIONES.-

3.1. Las calderas y demás instalaciones que impliquen el empleo de combustibles líquidos o gaseosos, no podrán ser ubicadas en las plantas inferiores al primer sótano, salvo autorización expresa, previo informe del Servicio de Extinción de Incendios.

3.2. 1. Los locales destinados a salas de calderas constituirán, de acuerdo con lo establecido por las NTE-IPF/1974, sectores de incendio de grado EF/RF-120 como mínimo. Sin embargo, uno de los costados, al menos, del recinto tendrá una superficie acristalada no resistente, cuya superficie en metros cuadrados, será como mínimo el décimo del volumen del local expresado en metros cúbicos, y deberá dar directamente a un patio o zona descubiertos y normalmente no frecuentados.

2. Todos los locales que deben contener aparatos consumiendo gas recibido mediante canalización o bien envasado, deberán reunir las condiciones de ventilación establecidas por las Disposiciones vigentes.

3.3. La maquinaria de accionamiento de ascensores y montacargas se dispondrá, siempre que sea posible, en la parte alta de la instalación. De no ser posible se admitirá su colocación en un local de una planta inferior, siempre que aquel se encuentre adecuadamente ventilado de acuerdo con las Normas establecidas por el Ministerio de Industria.

3.4. En los sistemas colectivos de ventilación, climatización o similares que empleen la recirculación, se deberá comprender un dispositivo automático de paro, combinado con un sistema automático de detección de humos, así como válvulas o compuerta de obturación de canales con cierre automático, que permitan aislar la zona en que el detector haya señalado peligro de incendio.

4.0. PLANTAS SÓTANO NO DESTINADAS A GARAJE O APARCAMIENTO.-

4.1. 1. Los elementos estructurales de las plantas sótano deberán tener un grado de estabilidad al fuego EF-180, como mínimo, pudiéndose reducir a EF-120 para la primera planta sótano cuando la edificación constase solamente de una planta sobre el nivel del terreno.

2. Los forjados de techo de cada planta serán RF-180, como mínimo, con reducción a RF-120 para el techo de la primera planta sótano.

4.2. 1. Cuando la superficie de la planta sótano considerada sea superior a 800 m2, será preceptivo subdividirla mediante elementos (paredes y puertas) RF-180 de forma que cada sector así formado tenga una superficie máxima de 500 m2, debiendo existir para cada sector un acceso, como mínimo, desde la planta inmediata superior.

2. Los accesos a que se refiere este artículo tendrán la forma y dimensiones necesarias para la normal explotación de las plantas sótano.

4.3. Cuando las plantas sótano ventilen normalmente a través de un patio de luces o de una fachada y a menos de 6 m. por encima de las aberturas existan otras aberturas, se construirán, sobre las primeras, voladizos cortallamas de un metro de vuelo y EF-180.

4.4. 1. En cada uno de los accesos a cada planta sótano se situará un IPF-43 conectado según se establece en las Normas tecnológicas IPF-74. La Administración municipal, previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, podrá exigir un mayor número de IPF-43 si la dedicación de los sótanos lo aconseja.

2. A partir de la segunda planta sótano, ésta inclusive, se instalará una red de rociadores según las especificaciones contenidas en la Norma tecnológica a que se refiere el artº 2º.

4.5. Las escaleras que comuniquen las plantas de sótano con la baja dispondrán, en su acceso en cada nivel, de un vestíbulo de independencia que constituya cámara estanca.

5.0. PLANTA SÓTANO DESTINADAS A GARAJE O APARCAMIENTO.-

5.1. 1. Los garajes situados en el primer sótano deberán ajustarse a las normas establecidas por la Ordenanza municipal sobre garajes, garajes-aparcamiento y estaciones de servicio.

2. También se regirán por los preceptos de la indicada Ordenanza los garajes situados a nivel inferior al primer sótano cuando la superficie construida por planta de aquellos no exceda de 500 m2 se ajustarán a las siguientes prevenciones.

a) no se admitirán otras instalaciones que las de lavado de vehículos;

b) si se hallan destinados a aparcamiento público o privado, además de lo establecido por la Ordenanza correspondiente cumplirán las siguientes condiciones:

a') estarán construidos de forma que resulten RF-240;

b') además de las rampas de acceso deberán contar con un mínimo de dos vías de evacuación para peatones de RF-120 como mínimo de anchura igual o superior a 120 cm. de cada una, con pendiente máxima del 50 por 100, las cuales deberán distar menos de 25 m. de

cualquier punto del local, con acceso directo al exterior del edificio o vestíbulo de independencia.

c') deberán hallarse provistos de iluminación de emergencia que garantice en todo el local y salidas un nivel de 10 lux durante 1 hora como mínimo, conectada a batería tipo Cd-Níquel y con indicaciones luminosas de las salidas de emergencia.

d') a partir de 1.500 m2 de superficie por planta, estarán dotados de una red de rociadores realizado según Normas NTE-IPF/1974 que cubra toda la superficie del local;

e') las aberturas a patios estarán protegidas por tejadillo de 1 m. RF-180 construido con materiales incombustibles; y

f'') la instalación de energía que accione los ventiladores de la salida de emergencia y la red de rociadores será blindada e independiente de toda otra línea. Deberán descender por el exterior al garaje y tendrán acometida independiente del resto del edificio

6.0. EDIFICIOS DE ALTURA NORMAL.-

6.1. Quedarán comprendidos en la presente Sección aquellos edificios cuyo destino principal sea el de vivienda y cuya altura medida desde el punto de aplicación para determinar la altura reguladora hasta el suelo de la última planta habitable no sea superior a 25 m.

6.2. Para los edificios a que se refiere el artículo anterior serán exigibles condicionantes constructivos y las instalaciones necesarias enumeradas en las Tablas C y D de las Normas NTE-IPF/ 1974 mencionadas en el artº 1.2., de esta Ordenanza.

2. También les serán de aplicación los artículos 2.7., 2.8., 2.9., 2.10., 2.11.

7.0. EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y/U OFICINAS.-

7.1. Quedarán comprendidos en la presente Sección aquellos edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, oficina o ambos (EVO) y cuya altura medida desde el punto de aplicación para determinar la altura reguladora, hasta el suelo de la última planta habitable esté comprendida entre 25 y 40 m.

7.2. 1. Los EVO no podrán comprender locales ocupados por industrias que impliquen peligro de explosión o que empleen materias explosivas o de punto de inflamación inferior a 80º C.

2. En cualquier caso, los locales industriales que fueran autorizados, así como los comerciales de venta y análogos que puedan existir en un EVO, constituirán sectores de incendio EF/RE-180 como mínimo y no tendrán comunicación alguna, ni siquiera a través de aberturas cerradas por elementos retardados, con las cajas de escalera, patios de luces u otras zonas comunes del resto de la edificación.

3. En los EVO no se admitirán longitudes de edificación superiores a 30 m., con una tolerancia de 5 m., sin la existencia de un muro cortafuego de RF-120.

4. En los edificios regulados en la presente Sección los forjados de piso, con exclusión de los contenidos en un mismo alojamiento destinado a vivienda, deberán ser retardadores RF-120, como mínimo.

7.3. 1. La distancia a recorrer desde cualquier punto de una planta para alcanzar una escalera será, como máximo, de 20 m. Cuando las puertas de los alojamientos o locales no den acceso directo a las escaleras, el camino a recorrer lo será mediante vías horizontales que reúnan las condiciones específicas en el art. 2.4., en su caso, en el art. 2.5.

2. Podrá aumentarse la distancia citada en el párrafo anterior hasta un máximo de 30 m. cuando desde cualquier punto de la planta se tenga acceso, además de la citada escalera a que se refiere dicho artículo, a una escalera de emergencia, de acuerdo con las especificaciones del art. 2.7.

7.4. En los EVO que comprendan plantas sótano, los elementos estructurales de aquéllos serán sin excepción, EF-240 y los forjados de techo RF-240, como mínimo. Asimismo, la puerta a que se refiere el art. 2.11. será RF-90.

7.5. Al menos un ascensor de cada batería dispondrá de sistema de llamada prioritaria para el uso de Bomberos, debiendo ser las puertas de todos los ascensores estancas al humo y RF-60 como mínimo.

7.6. 1. Se instalará una columna seca según Normas NTE-IPF/1974 en todas y cada una de las escaleras del EVO, incluidas las de emergencia.

2. Además de la instalación de protección a que se refiere el número anterior, podrá exigirse a los EVO y en función de las circunstancias concurrentes, a resultas del informe previo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, la instalación de un determinado número de IPF-43 en alguna o todas sus plantas.

3. En la vía pública y a distancia máxima de 50 m. todo EVO dispondrá un IPF-42 por cada 15.000 m3. edificados o fracción, debiendo encontrarse al menos uno a distancia inferior a 20 m. de una de las fachadas.

7.7. 1. En edificios con una o más plantas sótano, las escaleras que conduzcan a ellos deben ser absolutamente independientes de las que sirvan de acceso a las superiores, de las que no serán en ningún caso prolongación.

2. Si ambas escaleras desembocan en el mismo vestíbulo de planta baja, éste ventilará directamente y en forma suficiente al exterior, disponiéndose ambas de forma que el humo procedente del sótano no pueda invadir la escalera que dé acceso a las plantas superiores. En caso de imposibilidad podrá admitirse un adecuado sistema de ventilación forzada.

En cada planta, el acceso a la misma desde la escalera se hará a través de un compartimento o distribuidor que implique el uso de doble puerta para acceder a uno cualquiera de los locales o alojamientos, así como a los ascensores de acuerdo con la solución que a título orientativo se grafía en el Anexo 1. La puerta de paso del rellano a la planta será RF-30 como mínimo, de cierre automático, apertura manual por ambos lados y estanca al humo.

8.0. EDIFICIOS DE GRAN ALTURA.-

8.1. Se entenderá por edificio de gran altura (que se representará por EGA) aquel cuya última planta habitable se encuentre, en relación con el nivel de la calle, a 40 m. o más de altura.

8.2. 1. Los accesos públicos a la planta baja o planta a nivel de la calle de un EGA no podrán encontrarse a más de 10 m. de las vías que permitan la circulación y estacionamiento de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios.

2. En las vías a que se refiere el párrafo anterior y a menos de 5m. del EGA, deberá ser posible mantener permanentemente libre de obstáculos -mediante las adecuadas señalizaciones- una banda de circulación de 3,50 m. de anchura mínima, con radios mínimos de giro de 11 m. el interior y de 15 m. el exterior.

8.3. 1. En un EGA no podrán ubicarse industrias, ni almacenes de depósito de mercancías de ningún género. El uso de los sectores de incendio que se especifican en el artículo siguiente no podrá implicar la presencia habitual de más de una persona por cada 15 m2. de superficie, salvo especial autorización -previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos-, que determinará, en su caso, las medidas complementarias a adoptar.

2. En todo caso será de aplicación a esta clase de edificios, lo dispuesto en el artº. 7.2., párrafo 3 de esta Ordenanza, si bien el grado retardador de los muros cortafuegos será RF-240 como mínimo.

8.4. 1. En los ECA cada sector de incendio será inferior a 1.000 m2 y quedará limitado a un solo nivel o planta con una máxima dimensión lineal de 50 m. Podrá comprender dos niveles o plantas cuando la superficie en cada una no supere 500 m2.

2. Los sectores de incendio a que se refiere el número anterior estarán limitados por cerramientos de grado RF-180 estancos al humo, incluídas puertas de acceso a escaleras, ascensores y demás elementos comunes .a las diversas plantas (los huecos de fachada quedan excluídos) y la estabilidad de la estructura será asimismo como mínimo de EF-180.

3. En las plantas sótano, los sectores de incendio que por aplicación del artº. 4.2., pudieran existir, serán limitados por elementos RF-240 (puertas RF-120) y la estructura será asimismo, sin excepción alguna EF-240.

8.5. La carga de fuego incorporada a una EGA en los materiales de construcción será siempre inferior a 60 Mcal/m2 y la explotación de los locales limitará la carga de fuego correspondiente al contenido a 100 Mcal/m2, a excepción de RF-180 respecto a todos los contiguos. Previo informe favorable del Servicio de Extinción de Incendios, que establecerá, en su caso, las medidas complementarias de seguridad a adoptar, podrán autorizarse cargas de fuego superiores a las establecidas.

8.6. La resistencia al fuego del sector de incendio de las cajas de escaleras y ascensores serán RF-180 como mínimo (puertas RF-120).

8.7. 1. El número y anchura de las escaleras se determinará, aunque el edificio tenga más de veinte plantas, según lo establecido en las NTE-IPF/1974 y se dispondrán de forma que desde cualquier punto de una planta, deban ser recorridos un máximo de 20 m. para alcanzar una de ellas. Esta última condición tiene carácter de mínimo, de forma que obligará a aumentar el número de escaleras, si el número obtenido según las referidas NTE-IPF/1974 resultase insuficiente.

2. Asimismo, y también con carácter de mínimo obligatorio, cuando el edificio tenga quince o más plantas sobre la rasante de la calle, el número de escaleras será de dos para las últimas quince plantas, con aumento de una escalera por cada diez plantas

más o fracción. Cada escalera deberá comunicar la planta baja con la última que, de acuerdo con lo expresado, determine la construcción de aquélla.

8.8. 1. Todas las escaleras deberán tener continuidad hasta la planta de acceso a la vía pública y la distancia a recorrer entre el arranque de cada escalera en planta de acceso y la salida a la calle será, como máximo, de 40 m.

2. Serán asimismo de aplicación lo dispuesto en los artºs. 7.7. y 7.8.

8.9. Además de lo establecido respecto de las escaleras reguladas en los dos artículos anteriores, desde cualquier punto de una planta y recorriendo una distancia máxima de 40 m. deberá poder alcanzarse una escalera de emergencia exterior. Su anchura será de 120 cm. en las diez plantas superiores, aumentando en 80 cm. cada 20 plantas en sentido descendente.

8.10. Cuando el número de plantas sobre el nivel de la calle fuere superior a 20, será preceptivo destinar plantas intermedias como áreas de seguridad. Tales plantas serán las que sobre la rasante de la calle sean las núm. 11, 21, 31, etc., y la última de ellas será equidistante entre la penúltima que le corresponda y la última planta útil. El uso y los elementos a situar en dichas plantas así como su superficie, su construcción y distribución serán determinados en cada caso previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos.

8.11. Todas las vías de evacuación, horizontales y verticales, estarán dotadas de alumbrado de seguridad, con una intensidad mínima de 10 lux durante una hora y alimentado por batería Cd-Ni o similar.

8.12. 1. En los EGA no podrán almacenarse ni utilizarse combustibles sólidos, líquidos ni gaseosos, a excepción de los que puedan ser empleados en usos de tipo no colectivo y los necesarios como combustibles del sistema autónomo de generación de energía a que se refiera el artículo siguiente y para la calefacción del edificio, siempre y cuando éstos estén instalados en depósitos enterrados en condiciones reglamentarias. Las calderas de calefacción deberán ser emplazadas en la terraza superior del edificio o dentro de recintos adecuados independientes del mismo.

2. Se admitirá, no obstante, el empleo de combustibles gaseosos en cocinas colectivas debiendo utilizarse para este caso acometidas de acero estirado o de cobre, probada su estanqueidad a la presión de dos veces la de trabajo y que discurran por fachadas o bien por patio de sección superior a 10 m2 en el cual no habrán canalizaciones eléctricas ni podrá ser utilizado para otra finalidad que la de ventilación.

De emplearse en dichas cocinas gases licuados derivados del petróleo sólo podrán utilizarse dos botellas por usuario instaladas en local aislado RF-180 y con una sección de ventilación a nivel del pavimento superior a 10 cm2 en comunicación directa al exterior. La acometida desde el depósito al lugar de utilización no podrá circular por locales frecuentados por el público y será toda ella de acero estirado y probada su estanqueidad a la presión doble de la de trabajo.

3. En condiciones de especial seguridad podrán admitirse, previo informe del Servicio de Extinción de Incendios, otras soluciones si las expresadas resultasen irrealizables.

8.13 1. La maquinaria de ascensores y montacargas, equipos de ventilación y extracción de humo, bombas impulsoras de agua, sistemas de telecomunicación interior y el conjunto del circuito de detección y/o alarma que puedan existir en un EGA, deberán estar alimentados, además de por la energía eléctrica suministrada normalmente desde el exterior por una o más fuentes de energía eléctrica independientes de aquella.

2. Dichas fuentes de energía deben permitir el funcionamiento de las instalaciones citadas en el artículo anterior antes de un minuto.

3. Las maquinarias de ascensores y montacargas deberán estar servidas, en cuanto a la energía suplementaria de seguridad, mediante líneas independientes de las de alimentación normal, las cuales tendrán recorridos distintos.

4. En cada batería de ascensores existirá al menos un ascensor con llamada prioritaria para uso del Servicio de Extinción de Incendios, y en el conjunto de ascensores que pueda contener el EGA, al menos uno estará única y exclusivamente destinado al uso de los servicios de seguridad y/o del Servicio de Extinción de Incendios, debiendo ser capaz para una carga útil mínima de 900 kg., y una velocidad superior a 1,50 m/s. Todos los ascensores tendrán puertas estancas al humo que serán RF-120.

8.14. En todos y cada uno de los sectores de incendio en que se dividan las plantas sótano se procederá a instalar una red de rociadores, la cual se hará extensiva a aquellos locales de las plantas superiores que por especial autorización contengan una carga de fuego superior a 100 Mcal. m2, o que su concreto destino así lo aconseje, previo informe del Servicio de Extinción de Incendios.

8.15 1. En cada una de las plantas, junto al acceso desde todas y cada una de las escaleras -de uso normal y de emergencia- existentes, se emplazará un mínimo de un IPF-43 conectado a la correspondiente instalación.

2. En cada una de las escaleras de uso común y de emergencia se emplazará, además, una columna seca realizada según normas NTE-IPF/1974.

3. En la vía pública, dentro de un círculo de radio 50 m. y con centro en el EGA, deberá existir una boca de incendio IPF-42 por cada 15.000 m3 de volumen edificado o fracción, debiendo al menos una de ellas encontrarse a una distancia inferior a 20 m.

9.0. LOCALES COMERCIALES DE VENTA AL PUBLICO.-

9.1. Los comercios de venta al público o conjunto de ellos (galerías comerciales y análogos) que tengan una superficie accesible a aquél superior a 1.000 m2, sea cual fuere el producto ofrecido, así como todos los de más de 200 m2, que reúnan las características de venta diversificada tipo "bazar", se regirán por los preceptos de la presente sección.

9.2. 1. Cuando los expresados locales no ocupen la totalidad de la finca y su carga de fuego sea superior a 200 Mcal/m2 cumplirán las siguientes prevenciones:

a) no podrán tener comunicación alguna con otros locales;

b) tampoco podrán comunicarse con partes comunes de la edificación salvo cuando el acceso al local deba tener lugar precisamente a través de dichas partes comunes en cual caso, este acceso deberá estar dotado de puerta RF-90 como mínimo.

2. Cuando los indicados locales no ocupen la totalidad de la finca y su carga de fuego no supere las 200 Mcal/m2 , cumplirán lo establecido en el apartado a) del párrafo anterior pero podrán tener un acceso a través de partes comunes de la finca. También podrán tener aberturas de ventilación o iluminación a patios de la misma y, en dicho

caso, sobre las indicadas aberturas deberán construiste voladizos cortallamas de 1 m. de vuelo y EF-180.

3. Todos los locales a que se refiera este artículo estarán compartimentados mediante elementos RF-180 de forma que se cumplan iguales condiciones que las establecidas en el artº. 8.4., apartados 1 y 2. Tales locales constituirán sectores de incendio RF-180, como mínimo, con relación al resto del inmueble.

9.3. 1. Todas las escaleras conducirán a la planta que sirva de acceso al local desde la calle, y se construirán -salvo las mecánicas- mediante "caja cerrada", con puertas de cierre automático que se abran en el sentido de la salida, de forma que la comunicación vertical entre plantas como consecuencia de dichas escaleras no posibilite la transmisión de humos procedentes de una planta inferior. En la parte superior de la caja de escalera se dispondrá una abertura de ventilación, no condenable, de una superficie mínima, en proyección sobre un plano horizontal, de 0,60 m2 o de 1 m2. de proyección vertical.

2. Las salidas al exterior por la planta de acceso desde la calle sumarán las anchuras establecidas por la Norma tecnológica a que se refiere el art. 1.2 aún cuando el edificio exceda de 20 plantas.

3. Las escaleras mecánicas, ascensores y análogas instalaciones no serán computados a los efectos establecidos en el presente artículo.

9.4. 1. En toda el área accesible al público se dispondrá alumbrado de emergencia con una intensidad mínima de 15 lux durante 1 hora y alimentado por batería tipo Cadmio-Níquel (Cd-Ni) o similares. Todas las salidas deberán señalizarse en forma visible y suficiente también con dicho alumbrado.

2. Los huecos de ascensores y montacargas serán cerrados verticalmente y dotados de puertas herméticas al humo.

3. La alimentación de las maquinarias de ascensores, escaleras mecánicas y equipos de ventilación, será independiente de la instalación eléctrica general.

4. Cuando exista sistema de ventilación, este se ajustará a lo preceptuado en el art. 28.

5. En las instalaciones eléctricas provisionales para decoración y ambientación que no cumplan las prevenciones del Reglamento de Baja Tensión, la tensión máxima utilizable será de 12 voltios.

9.5. Previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, podrán exigirse instalaciones de protección y/o que, en cada caso y vistas las circunstancias concurrentes, s estimen necesarias.

10.0. LOCALES INDUSTRIALES O DE ALMACENAJE.-

10.1. Los edificios y locales destinados a uso industrial o a almacenaje que ocupen más de una planta deberán cumplir las siguientes prevenciones:

a) poseer dos o más escaleras de comunicación entre plantas;

b) si en las plantas hay más de una actividad independiente, dichas escaleras deberán situarse de forma que para llegar a cada local la distancia a recorrer desde una de ellas sea inferior a 25 m. ; y

c) la anchura de las escaleras será como mínimo de 150 cm.

10.2. Todo local industrial, sin perjuicio de cumplir las demás normas de la presente Ordenanza que en cada caso corresponda, dispondrá como mínimo de un IPF-43 debidamente conectado, por cada 250 m2 de superficie, pudiendo previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, exigirse la elevación de dicho mínimo cuando las características de la actividad ejercida lo aconsejen.

10.3. Todo local industrial deberá asimismo, cumplir las prevenciones señaladas en el artículo 9.2. de esta Ordenanza para los locales comerciales de venta al público.

11.0. ENERGÍA NUCLEAR.-

11.1. Quedan incluidos dentro de las Normas que a continuación se expresan, todas aquellas actividades que por su naturaleza o medios de que se valen sean capaces de emitir, en caso de siniestro, isótopos radioactivos.

11.2. Los Centros de energía nuclear y los laboratorios donde se disponga de cantidades apreciables de material radioactivo, deben ser situados a más de 2.000 m. de los núcleos de población y totalmente aislados incluso de otras edificaciones o de materiales que pudieran experimentar daños importantes por contaminación.

11.3. Los laboratorios en que se manipulan sustancias radioactivas, así como los centros de energía nuclear, serán de una sola planta, sin sótano. La construcción se efectuará en elementos resistentes a un fuego tipo de 180 minutos, en los que se incluyen las terminaciones interiores y divisiones. Los pavimentos han de ser lo más lisos y pulidos posibles y habrán de contar los locales con un sistema de drenaje especial.

11.4. 1. Las particiones de yeso y enlucidos de yeso deberán ser evitados, excepto en edificios donde, como en ciertos sanatorios, no pueden ser de otra clase y en este caso, deberán ser pintados los elementos con pintura plástica u otra que presente una superficie totalmente lisa, exenta de poros y lavable.

2. Cuando se utilicen bloques de cemento, habrá de dárseles un revestimiento muy liso.

11.5. Los edificios y recintos dispondrán de ventosas de aireación para prevenir los efectos de una posible explosión .

11.6. Los conductos de instalaciones deberán ser de acero y nunca de aluminio u otras aleaciones ligeras, y cuando pasen a través de cubiertas combustibles, hay que dejar un mínimo de 30 cm. de separación con las mismas, rellenando el suelo con asbesto, lana mineral u otro material análogo.

11.7. Deberán disponerse de instalaciones de sprinklers (rociadores) capaces de cortar el paso a la extensión de humos, polvo o gases radioactivos a otras áreas en caso de siniestro.

11.8. Los líquidos inflamables y otros materiales peligrosos deberán ser almacenados en locales adecuados fuera de los laboratorios o de las instalaciones nucleares y convenientemente aislados, según se especifica en las Normas Generales y específicas correspondientes.

11.9. En zonas inmediatas a la de existencia de peligrosidad deberá disponerse de trajes, escafandras especiales, aparatos de respiración autónoma y protección de manos y partes desnudas. No se autorizan las máscaras corrientes de filtro.

11.10. Deberá disponerse, asimismo, de sistemas de detección adecuada al tipo o clase de rayos a emitir como son:

a) Placa film o pieza de film fotográfico para radiaciones Beta y Gamma.

b) Dosímetro de bolsillo para medir radiaciones Gamma.

c) Contador Ceiger Muller para mediación de radiaciones Alfa, Beta y Gamma.

d) Contador de centelleo para radiaciones Alfa, Beta y Gamma.

e) Cámara de ionización para radiaciones Alfa, Beta y Gamma.

f) Contador proporcional, para radiaciones Alfa.

g) Medidores de registro para radiaciones Gamma.

11.11. En todos aquellos edificios en que existan recintos con materiales radioactivos, deberá disponerse de equipos de personal especialmente entrenado para este tipo de siniestros.

12.0. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.-

1. Los edificios y locales cuya construcción o uso hayan sido autorizados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se regirán por los preceptos aplicables al otorgarse las licencias correspondientes.

2. No obstante, la Comisión Permanente, estará facultada para determinar los preceptos de la presente Ordenanza que deban aplicarse a los edificios y locales autorizados con anterioridad a su vigencia, ajustándose para dicha determinación a los siguientes criterios:

a) el acuerdo deberá tener carácter general, pudiendo, no obstante, referirse a determinadas clases de edificios, locales, instalaciones o actividades; y

b) señalará los plazos dentro de los cuales deberá realizarse la adaptación correspondiente. Cuando exista imposibilidad técnica o legal, temporal o permanente de llevarla a cabo, el titular deberá comunicar dicha circunstancia al órgano competente, a fin de que, previas las comprobaciones oportunas, puedan en su caso, ordenarse las obras e instalaciones necesarias para obtener el mayor grado posible de adaptación.

ANEXO 1

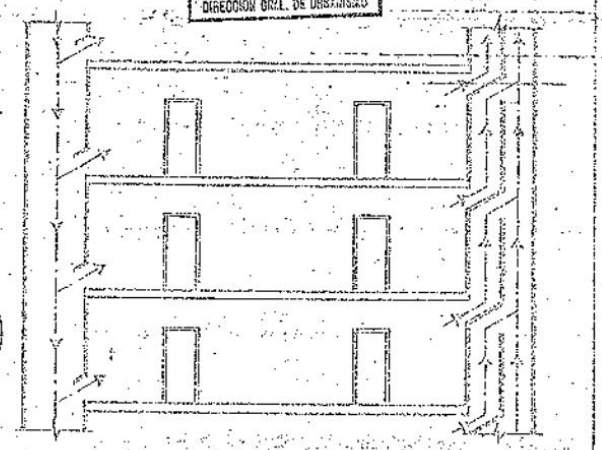
ESQUEMA DE VENTILACIÓN [illegible] DE INDEPENDENCIA

[illegible] Y SOCIAL

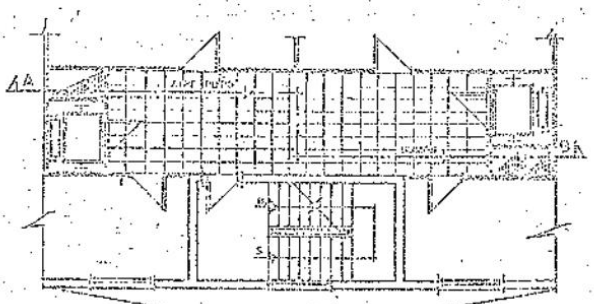
Aprobado según Orden

de fecha 27 DIC. 1977

DIRECCION GRAL. DE URBANISMO



SECCION A-B



PLANTA