

## **PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

### **ARTICULO 1.- OBJETO.**

Constituye el objeto de la presente Ordenanza la regulación de cuantos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios afectan a la edificación.

### **ARTICULO 2.- AMBITO.**

- 1.- Se establece como ámbito de aplicación de estas Ordenanzas todo el territorio del término Municipal de Haro.
- 2.- En todo caso las determinaciones contenidas en esta Ordenanza, tienen carácter complementario con las que puedan existir, de cualquier índole, en las Normas Urbanísticas Generales y Particulares contenidas en P.G.O.U. De existir contradicción entre ellas, las Normas Urbanísticas contenidas en el P.G.O.U., se imponen sobre las determinaciones de estas Ordenanzas.

### **ARTICULO 3.- VIGENCIA.**

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor en la fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

### **ARTICULO 4.- ACTUALIZACION.**

El Ayuntamiento de Haro promoverá la actualización de las presentes Ordenanzas, para adaptarlas a la realidad social de cada momento, cuando así lo aconsejara la evolución científica y disposiciones normativas que se promulguen sobre aquellos aspectos que constituyen su objeto.

## **TITULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**

### **CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN**

#### **Sección Primera. Condiciones generales.**

#### **ARTICULO 5.- UNIDAD EDIFICABLE**

- 1- Se considera edificable la parcela que teniendo la calificación legal de solar cumpla las siguientes condiciones.
  - a) Frente mínimo a vía pública 6 mts.
  - b) Linderos laterales formando ángulo no inferior a 75 grados centesimales, con la línea de fachada.
  - c) Superficie mínima 150 m<sup>2</sup>
- 2- Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior, la parcela será considerada inedificable, debiéndose aplicar los mecanismos que la legislación establece.
- 3- Quedan exceptuadas de las dimensionales, citadas, los solares entre edificios colindantes, ya construidos con la altura exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso.

#### **ARTICULO 6.- ALTURA DE LA EDIFICACION.**

##### **1- Altura de los edificios.**

La altura de los edificios está regulada en el planeamiento vigente de Haro. Las determinaciones recogidas en dicha normativa, como las que se establecen en las presentes Ordenanzas, afectarán tanto a las obras de nueva construcción, como a las de reforma o ampliación de la edificación existente.

Los edificios de nueva planta que se construyan no excederán de los límites máximos y mínimos que para cada zona fijen los diferentes planes y estas Ordenanzas. Las ampliaciones de edificios existentes podrán hacerse siempre que el edificio que resulte, una vez ejecutada la ampliación, no sobrepase los límites que se fijan para los edificios de nueva planta.

La altura se medirá desde la rasante de la acera hasta el techo de la última planta.

Las edificaciones existentes que sobrepasen las condiciones de edificabilidad establecidas en las Normas Urbanísticas (altura, profundidad edificable, ocupación de parcela,...) podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como de modificación de uso, en el sentido regulado en cada caso por el correspondiente planeamiento, pero no de aumento de volumen.

##### **2- Alturas de las plantas**

Las alturas máximas y mínimas libres en Plantas Bajas y Pisos, serán las siguientes:

#### **Edificaciones Colectivas y otras:**

- 3,00 < PB < 4,00 m.
- 2,50 < PP < 2,80 m.
- 2,20 < PS < 3,00 m.

#### **Edificación Unifamiliar:**

- 2,50 < PB < 3,00 m.
- 2,50 < PP < 2,80 m.
- 2,20 < PS < 3,00 m.

La planta baja podrá situarse a una altura de 1,50 de la rasante a la que de frente.

En las calles Las Cuevas, Santa Lucía, La Ventilla, Balmes, Ciriaco Aranzadi, Félix Martínez La Cuesta y Menéndez Pelayo, las plantas bajas, en nueva edificación, no superarán la media de las colindantes y en ningún caso será mayor de 4 m.

#### **ARTICULO 7.- CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES.**

Se entienden por cuerpos salientes aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Se entenderá por elementos salientes aquellos elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, toldos.

La regulación de cuerpos y elementos salientes aparece recogida en las siguientes determinaciones y en el Título II de esta Ordenanza:

1. No se permiten en sótanos, semisótanos o plantas bajas salientes respecto a la alineación oficial establecida en el planeamiento correspondiente o, en su caso, por los Planes Parciales, Especiales, o Estudios de Detalle que desarrollen sus previsiones.
2. La dimensión máxima de balcones miradores y, en su caso, cuerpos salientes cerrados será, en función del ancho de la calle:  
El vuelo máximo de balcones y miradores permitidos, será de un 6 % de la anchura de la calle, vía o plaza a la que la fachada de frente, y como máximo, en todo caso 1,20 m. Queda prohibido cualquier clase de vuelo en calles de ancho inferior o igual a 6 metros
- 3 No podrán disponerse cuerpos salientes sino a partir de la primera planta de la edificación.
4. Los cuerpos salientes semicerrados o abiertos sólo podrán ser cerrados (transformación de balcones en miradores, etc) cuando la actuación sea homogénea en toda una franja de composición vertical de huecos de la edificación y previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal del Proyecto correspondiente.

5. Los elementos salientes en Planta Baja (marquesinas, toldos, etc), dejarán una altura libre mínima de 3,00 m. respecto a la rasante de la acera en todo punto. La regulación específica de toldos, rótulos etc se desarrolla en el Art. 79 de la presente Ordenanza.
6. La suma de las longitudes de los cuerpos salientes cerrados no excederá en ningún caso la proporción 2/3 del producto de la longitud de fachada por el número de pisos (excepto entreplantas). Pudiendo distribuirse libremente.
7. El Vuelo de los aleros no podrá exceder en más de 25 cms al vuelo máximo determinado en el apartado 2.
8. Los balcones, miradores, y cuerpos salientes cerrados, tendrán su plano inferior como mínimo a una altura de 3,00 m. con respecto a la rasante.

#### **ARTICULO 8.- ENTRANTES.**

La profundidad admisible para entrantes en plantas superiores no excederá la longitud de vuelo permitida a la edificación de que se trate y no habrá de superar en ningún caso la proporción 1:3 en relación al frente de fachada a que se aplica.

#### **ARTICULO 9.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES.**

1. Las edificaciones podrán cubrirse con tejado inclinado o azotea horizontal y se prohíben las cubiertas planas en las calles Las Cuevas, Santa Lucía, la Ventilla, Balmes, Ciriaco Aranzadi, Félix Martínez La Cuesta y Menéndez Pelayo. En cualquier caso, sólo se permitirán por encima de la altura de edificación las siguientes instalaciones: trasteros, torreones de escalera o ascensor, acondicionamiento de aire, chimeneas y antepechos de fábrica (de 1,50 mts. máximo).
2. Todas las construcciones situadas por encima de la altura máxima de la edificación, excepto torreón de escaleras y ascensores, chimeneas y acondicionamiento de aire, estarán inscritas dentro de los planos que tengan una pendiente del 45° con el plano horizontal desde el vuelo máximo permitido en las fachadas interiores y exteriores del edificio, no pudiendo exceder la altura máxima de dichas construcciones en más de 3 metros sobre la altura máxima de la edificación.
3. Todas las construcciones que se realicen por encima de la altura permitida por la edificación, deberán realizarse con materiales similares en calidad a los empleados en el resto de la edificación, y especialmente, en sus fachadas.
4. En las unidades en las que se señala la existencia de Aticos, estos deberán quedar inscritos en la en-

volvente fijada por un plano de 45° desde el borde del alero en cada una de las fachadas.

#### **ARTICULO 10.- ENTRECUBIERTAS**

En aquellas Unidades en las que la Normativa Urbanística Particular permite la construcción de entrecubiertas, éstas deberán estar inscritas dentro de planos que tengan una pendiente máxima de 45° con el plano horizontal en la fachada que de a la vía pública. En la fachada que de al patio, la entrecubierta tiene la consideración de una planta más, pudiendo estar inscrita entre dos planos paralelos, siempre que no se sobrepase la altura máxima de alero. La superficie mínima de los patios se calculará atendiendo a esta altura de alero.

La altura libre mínima en cualquier punto de la entrecubierta será de 1,80 m., debiendo estar un mínimo del 70% de la superficie de la entrecubierta con una altura libre superior a 2,20 m.

La altura libre máxima en cualquier punto es de 3,50 m.

La superficie construida en entrecubierta computará como una planta más en el cálculo del Aprovechamiento, excepto en el caso de que su uso sea el de trastero, que no podrán disponer de ventanas al exterior.

## **CAPITULO II.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**

### **Sección primera - Vivienda**

#### **ARTICULO 11.- SUPERFICIE HABITABLE**

La vivienda tendrá una superficie útil o habitable, en ningún caso inferior a 30 metros cuadrados, supuesto este valor suficiente para el alojamiento de dos personas.

Podrán tramitarse excepcionalmente aquellos casos en que aparezca suficientemente justificada la imposibilidad de cumplimiento de esa condición.

#### **ARTICULO 12.- PROGRAMA MINIMO**

1. La vivienda contará, cuando menos, con un espacio de uso común, al que puede incorporarse la cocina, pieza así mismo de obligada inclusión en el programa mínimo. Dispondrá también, al menos, de un cuarto de aseo.
2. La compartimentación de espacios que compongan el programa de la vivienda es libre, con la única limitación de que, dormitorios y cuartos de aseo, sean siempre recintos independientes.
3. En viviendas de un dormitorio, éste, deberá poder ser independiente funcionalmente del resto de la vivienda, incluso de la zona de cocina, no siendo paso obligado a cualquier otra habitación.
4. Los pasillos tendrán una anchura no menor de 0,90 mts.

#### **ARTICULO 13.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MINIMAS DE LAS HABITACIONES.**

En toda vivienda la superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor cocina (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de	E (m <sup>2</sup> )	E+C+K m <sup>2</sup>
- Un dormitorio	10	15
- Dos dormitorios	16	20
- Tres y cuatro dormitorios	18	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m<sup>2</sup>. se superficie útil. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se reforzará su ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo, que garantice la extracción de 300 m<sup>3</sup>/hora.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, con protección de vistas desde la calle o espacio de uso público.

Será posible la comunicación entre todas las partes de la vivienda sin necesidad de salir de ésta.

#### **ARTICULO 14.- ALTURA LIBRE.**

La altura libre de piso no será inferior a 2,50 mts. para estancia de uso común y dormitorio, ni a 2,20 mts. para piezas o áreas no habitables.

La altura libre de arcos, puertas, bajo vigas, etc. será como mínimo de 2,00 m.

#### **ARTICULO 15.- CONDICIONES HIGIENICAS GENERALES.**

1. Toda vivienda será exterior. Según ello, tendrá una de sus piezas, vivideras -, con apertura al espacio exterior -calle, plaza.
2. Los cuartos de baño y aseos irán revestidos en todos sus paramentos verticales de material impermeable hasta una altura de 2,00 m.

#### **ARTICULO 16.- PROHIBICION EXPRESA DE HABITABILIDAD.**

No se permitirán viviendas en sótanos ni en semi-sótanos.

#### **ARTICULO 17.- ILUMINACION Y VENTILACION.**

1. Las estancias se iluminarán y ventilarán directamente desde la vía pública o espacio libre exterior. Las cocinas y dormitorios podrán tenerla desde patios interiores o de parcela. La superficie de los huecos de iluminación será al menos la décima parte de la superficie en planta de los 20 primeros metros cuadrados.
2. Toda vivienda tendrá una capacidad de renovación de aire, por conducto, de un volumen por hora, sin que sea necesario abrir ventanas. Independientemente de lo cual la superficie acristalada practicable no será inferior a 1/3 de la superficie total de las ventanas.
3. Deberá quedar garantizada la evacuación directa al exterior, independiente para cada vivienda, del vapor de agua, gases o humos. El diseño y condiciones que regulan la construcción de ese conducto de humos aparecen recogidos en su Artículo correspondiente.
4. Cada vivienda contará, por otra parte, con un conducto de ventilación, así mismo independiente en la cocina, cuya capacidad de renovación de aire se computará a los efectos de la renovación de aire global de la vivienda.
5. Las piezas no habitables (baños y despensas) que no tengan ventilación natural dispondrán de un sistema de ventilación forzada.
6. Es recomendable que la cocina, incorporada o no a otra pieza de uso común, esté comunicada con el es-

pacio exterior (calle, plaza o patio de manzana) habida cuenta de la dificultad de asegurar su ventilación natural a través de patios cerrados de la edificación.

7. En los locales de PB se dispondrá de un conducto de evacuación de gas y humos de combustión de diámetro igual o superior a 200 mm., por cada 100 m. cuadrados o fracción de superficie, será de carácter individual y exclusivo, para el local.

#### **ARTICULO 18.- SOLEAMIENTO.**

Las condiciones recogidas en este Artículo persiguen la defensa del alojamiento frente a la radiación solar en los meses cálidos así como y, especialmente, dadas las condiciones climatológicas locales, el aprovechamiento de esa radiación en beneficio de los espacios habitables de la vivienda.

1. Desde consideraciones de asoleo, como factor higiénico y térmico, todo alojamiento debería disponer de una superficie de fachada donde el sol llegue a dar el 22 de Diciembre un mínimo de tres horas.
2. Se recomienda la inclusión en el diseño de la edificación de dispositivos exteriores al alojamiento, tales como parasoles, persianas, toldos, que permitan regular la intensidad de radiación que incide en los planos de cerramiento exterior. En particular la contraventana de lamas orientables resulta apropiada como elemento incorporado al diseño del hueco en la edificación.

#### **ARTICULO 19.- CONDICIONES HIGROTÉRMICAS.**

Las prescripciones que regulan el comportamiento de la vivienda frente a las condiciones higrotérmicas exteriores persiguen la defensa del alojamiento frente a tales condiciones cuando se estimen adversas, pero también su aprovechamiento cuando resulten favorables.

1. El confort térmico resulta subjetivo. Razón por la que únicamente se apuntan los márgenes de confort térmicos deseables en cada una de las estancias.

<u>Estancia</u>	<u>Actividad</u>	<u>T - °C</u>
Dormitorio	Reposo	22,5 - 25
Estancia	Actividad sedentaria	19 - 23
Cocina	Actividad moderada	10 - 17

2. La edificación destinada a viviendas cumplirá las determinaciones que establezca en esta materia la normativa vigente.
3. En cualquier caso la temperatura ambiente en el interior de los espacios de la vivienda, en período invernal, no será inferior a 18° C medidos en el centro de cada habitación, a 1,50 metros de altura.

#### **ARTICULO 20.- CUBIERTAS**

Se permite la construcción de cubiertas planas e inclinadas. Las cubiertas planas tendrán un antepecho de obra de protección con una altura mínima de 1,20 m.

No se permite la construcción de cubiertas con una pendiente superior al 45°

#### **ARTICULO 21.- DIMENSIONES DE PATIOS**

En los edificios de viviendas con patios se cumplirán las exigencias que a continuación se exponen.

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

En patios interiores a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H 2/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros y de 12 metros cuadrados para la superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetros, y 8 metros cuadrados para la superficie.

En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H 2/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetros y superficie de los patios a los que abran dormitorios.

En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H. y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H 2/20. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 metros cuadrados para la superficie.

A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computarán como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, únicas edificaciones autorizadas a estos efectos y situadas por encima de la última planta de viviendas.

No se permitirá ninguna clase de vuelo sobre los patios que disminuya o altere las condiciones mínimas de lado y superficie mínima.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la altura de cornisa.

#### **CONDICIONES DE LAS DOTACIONES.**

#### **ARTICULO 22.- DOTACION DE AGUA POTABLE.**

Se garantizará y ejecutará por cuenta de las nuevas edificaciones, su conexión a la red municipal de abastecimiento, de forma que éstas garanticen los siguientes aspectos:

1. Las condiciones del abastecimiento y las características de la instalación asegurarán en cocinas y cuar-

tos de aseo, en condiciones normales de uso, un caudal por grifo de agua fría de 0,15 l/s y 0,15 l/s a 50°C por grifo de agua caliente. El sistema de producción de agua caliente podrá ser centralizado o individual, instantáneo o de acumulación. Se instalará en todo tipo de viviendas y no podrá realizarse en plomo.

- La carga mínima en la última planta del edificio será de 1,0 kgs/cm<sup>2</sup>. Los edificios que no dispongan de esta carga mínima deberán prever depósitos elevados o sistemas de presión.
- La presión de la red debería quedar garantizada entre unos valores máximo y mínimo de 6 y 3 kg/cm<sup>2</sup>. El diseño de la red será tal que en supuesto de que fuera necesario incluir un grupo sobrepeso esto solo debe servir a aquellas plantas de la edificación en que el suministro no es posible por gravedad.

#### **ARTICULO 23.- SANEAMIENTO. (PLUVIALES Y FECALES)**

- Se garantizará y ejecutará por cuenta de las nuevas edificaciones la conexión de éstas con las redes municipales de saneamiento, (pluviales y fecales).
- En el interior y exterior de los edificios es obligatorio disponer arquetas en los puntos de encuentro de la red horizontal de saneamiento con las bajantes y en los puntos de cambio de dirección con una dimensión interior mínima de 30 x 30 cms.

#### **ARTICULO 24.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.**

- En previsión de los posibles consumos que determinarán los usuarios en el correspondiente contrato con la Empresa suministradora, para el dimensionado de la acometida y las líneas generales en la vivienda, la previsión de carga se considerará de acuerdo con el siguiente cuadro:
  - Número de personas del programa familiar Hasta 8 personas.
  - Nivel mínimo electrificación en W. 8.000
  - Los circuitos interiores estarán diferenciados.
  - La dotación mínima será:

Espacios	Puntos de luz	Tomas de corriente
Estancia	2	1 por cada 6 m <sup>2</sup>
Comedor	2	2
Cocina	1	2 para alumbrado y otros usos 2 para calentador y maquinaria doméstica. 1 Para cuando la cocina sea eléctrica.
Dormitorio doble	1	3

Dormitorio individual	1	2
Cuarto de aseo	1	1
Vestíbulo	1	1
Distribuidor.	1 cada 5 m <sup>2</sup>	1 cada 5 m <sup>2</sup>

- La instalación se realizará bajo tubo plástico o similar.
- Las secciones útiles de conductores serán tales que aseguren una capacidad mínima de 3.500 W

- Se preverán las canalizaciones generales para televisión y teléfono.
- Puesta a tierra. Toda edificación de viviendas contará con una puesta a tierra general a la que puedan conectarse las instalaciones individuales de la vivienda, fundamentalmente baños y cocinas, de acuerdo a normas aplicables.  
Dicha puesta a tierra estará formada por dispersores dispuestos de forma que su resistencia óhmica sea lo suficientemente baja para garantizar tensiones accidentales sobre las partes a proteger no superiores en 25 voltios, respecto a tierra, para la corriente alterna y 50 voltios para la continua.
- Todas las viviendas dispondrán de interruptor automático con relé diferencial.
- Los circuitos de timbres tendrán una tensión máxima de 24 V.

#### **ARTICULO 25.- DOTACION DE ENERGIA CALORIFICA.**

- Cuando la energía calorífica se suministre por una red general, quedarán garantizadas las necesidades de consumo de la vivienda tales como cocina, agua caliente y calefacción.
- En el caso de sistemas individuales de calefacción eléctrica, se añadirá un circuito específico para este fin en el suministro de energía eléctrica y el nivel de electrificación mínimo será de 8.000 W.

#### **ARTICULO 26.- EQUIPO SANITARIO.**

- Toda construcción de nueva planta estará dotada como mínimo de un cuarto de aseo para cada vivienda, compuesto de baño o ducha, lavabo y retrete-inodoro.
- El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. El retrete estará dotado de descarga de agua.
- Los cuartos de aseo irán provistos en suelos, paredes y techos de un revestimiento liso e impermeable.
- No se permite el acceso directo desde cocinas y dormitorios, salvo que la vivienda esté dotada de dos cuartos de aseo completos, en cuyo caso uno de ellos podrá tener acceso desde un dormitorio. Si el acceso al cuarto de aseo debiera efectuarse a través del comedor o de la cocina-comedor, habrá de

quedar separado de dichas piezas por un local con doble puerta, en el que podrán disponerse lavabos. En las viviendas con un solo dormitorio se podrá acceder al aseo a través del dormitorio.

5. Los cuartos de aseo contarán con ventilación natural o forzada en las condiciones que se establecen en los Artículos correspondientes. Su iluminación o ventilación no se hará en ningún caso a través de otras estancias.

#### **ARTICULO 27.- INSTALACION DE GAS**

En todos los edificios de viviendas de nueva creación se deberán prever conductos y elementos que posibiliten la conexión con la red de gas natural.

#### **CONDICIONES DE SEGURIDAD Y DEFENSA.**

#### **ARTICULO 28.- CONTRA ACCIDENTES.**

1. En los circuitos eléctricos las tomas de corrientes estarán protegidas con toma de tierra y mecanismos adecuados de protección.
2. Las instalaciones que utilicen combustibles gaseosos tendrán una ventilación específica destinada a evitar la intoxicación o explosión por acumulación de escapes.

#### **ARTICULO 29.- CONTRA CAIDA.**

Las ventanas o huecos que presupongan peligros de caída, estarán protegidas por un antepecho barandillas de 0,95 m. de altura como mínimo.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cms. ni ranuras al ras de suelo mayores de 5 cms.

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados, o armados con malla metálica o laminado plástico. El diseño de las defensas y pretilas responderá al sentido de protección contra caídas recogido en este Artículo.

#### **ARTICULO 30.- CONTRA EL FUEGO.**

Se establecen como Normas de Protección de la edificación frente a incendios las que recoge la Normativa Básica de la Edificación NBE-CPI-91, Normativa que afectará tanto a obras de nueva planta como de reforma, aunque en éstas la imposibilidad manifiesta y justificada de resolver todas las determinaciones de la Norma, puede eximir de su cumplimiento previo conocimiento y aceptación de este supuesto por parte del Ayuntamiento.

En este caso el proyectista justificará adecuadamente este supuesto y las soluciones propuestas en orden a cumplir, hasta donde las características de la obra lo permitan, la Normativa vigente; en cualquier ca-

so la aceptación de tales soluciones corresponderá, al Ayuntamiento.

#### **DE LOS ESPACIOS COMUNES A LA EDIFICACION.**

#### **ARTICULO 31.- PORTAL Y ACCESO A VIVIENDAS.**

1. En las casas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o portal deberá contar con una anchura mínima de dos metros veinte centímetros (2,20 m).
2. Los espacios destinados a acceder desde esa entrada hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo de un metro veinte centímetros (1,20 m)
3. En los portales o vestíbulos de entrada no se instalarán locales comerciales ni industriales. No se permitirá a través de ellos ni de otros elementos comunes de la edificación el acceso de público o de mercancías a otros locales que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio, salvo los supuestos de locales, establecimientos y garajes aparcamientos contemplados en las presentes Ordenanzas.

#### **ARTICULO 32.- ESCALERAS.**

1. Los peldaños de las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán, como mínimo, veintisiete centímetros (0,27 m) de huella (sin contar con la moldura) y, como máximo, diecinueve centímetros (0,19 m) de contrahuella. No se permitirá la construcción de mesetas o rellanos partidos. En los tramos curvos, la medida de la huella se tomará en la línea de la marcha, supuesto ésta a cuarenta centímetros (0,40 m) del pasamano.
2. La altura mínima de las barandillas o antepechos será de ochenta centímetros (0,80 m) en los tramos inclinados y de noventa centímetros (0,90 m) en los horizontales. La separación entre los elementos verticales de la barandilla no excederá de doce centímetros (0,12 m).
3. Toda escalera tendrá un ancho mínimo de un metro (1m).
4. En toda escalera de dos tramos la separación entre parámetros será como mínimo 2,20 mts.
5. En cualquier caso, deberá de posibilitarse la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda hasta el exterior.
6. La cubierta del edificio, será accesible directamente, para la reparación y limpieza, desde las zonas comunes del edificio.

#### **ARTICULO 33.- ILUMINACION DE LOS ESPACIOS COMUNES.**

En los espacios comunes de circulación y accesos a las viviendas deberá preverse la consecución de un nivel de iluminación de 50 lux durante su uso

#### **ARTICULO 34.- ILUMINACION Y VENTILACION.**

1. Las escaleras tendrán iluminación lateral directa en el espacio de cada planta, a través de patios de ventilación o de luces, o espacios semiabiertos del edificio (tendederos), o por fachada mediante aberturas de un metro veinticinco centímetros cuadrados ( $1,25 \text{ m}^2$ ) de superficie mínima.  
En edificios hasta cuatro plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarias, que tengan de superficie en planta al menor  $1/3$  de la superficie de la caja de escaleras. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m. de diámetro.
2. Las escaleras tendrán, como mínimo, ventilación permanente en la parte superior. También dispondrán de entrada de aire en la parte baja, que podrá ser a través de la puerta del vestíbulo si no hay doble puerta o a través del patio en la primera planta a la que alcance dicho patio.

#### **ARTICULO 35.- DOTACIONES MINIMAS DE LOS SERVICIOS COMUNES.**

1. Las dotaciones mínimas que deberán incluirse en los servicios comunes del edificio destinado al uso de vivienda, serán las incluidas en el siguiente cuadro:

Espacios comunes	Dotación mínima
- Portal o vestíbulo de entrada al edificio (en zonas de paso).	1 casillero postal. 1 portero eléctrico. 1 toma de corriente 2 puntos de luz
- Escaleras y zonas de peldaños.	2 puntos de luz
- Cuarto de contadores eléctricos y de agua	1 punto de luz 1 sumidero.
- Cuarto de calderas. (si la instalación es común).	1 grifo de agua. 1 sumidero. 2 toma de corriente. 1 punto de luz

2. El portero eléctrico, los pulsadores de las zonas comunes del edificio y los timbres de llamada a las viviendas, estarán situados de modo que el pulsador más alto no rebase la altura de un metro sesenta centímetros (1,60 m) medida desde la cota del correspondiente pavimento.
3. Si existiera garaje-aparcamiento en el edificio, cumplirá las condiciones reglamentadas en la sección correspondiente de estas Ordenanzas.

4. Los recintos destinados a instalación de contadores, calderas, etc, comunitarias estarán cerrados al uso público general.

#### **ARTICULO 36.- ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE.**

Las condiciones de almacenamiento de los combustibles líquidos y gaseosos serán las especificadas en la reglamentación correspondiente y en particular y por lo que se refiere a esta instalación observarán las determinaciones siguientes:

1. Los daños y gastos que se deriven por la instalación del depósito serán a cargo del peticionario, siendo igualmente a su cargo los que se originen por obras posteriores en los pavimentos y motivados por defectos producidos en la instalación o por otra causa relacionada con la misma.
2. La autorización para la instalación del depósito subterráneo, bocas de carga y tuberías de carga, aspiración y ventilación, se concederá con carácter de precario en lo que afecta a las vías públicas, sin que el Ayuntamiento tenga obligación de conceder indemnización alguna en el supuesto en que, por cualquier causa, se vea precisado a ordenar la retirada del depósito subterráneo, de su boca de carga o de las tuberías de alimentación.
3. La instalación de los depósitos subterráneos de fuel-oil deberá hacerse a nivel inferior de las tuberías de conducción de agua para abastecimiento.
4. Para la autorización de estas instalaciones, deberá presentarse en el Ayuntamiento el expediente técnico de las obras de instalación, con planos y memoria descriptiva, firmado por técnico competente y señalando las características de las obras a ejecutar para la instalación del depósito.
5. Se prohíbe la instalación de bombonas y depósitos de combustibles líquidos o licuados a presión en antepechos de ventanas o anclados a fachadas de la vivienda.

#### **ARTICULO 37.- NORMA BASICA PARA INSTALACIONES.**

Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones reglamentaciones y normativas generales de obligado cumplimiento.

#### **Sección Segunda. Locales comerciales.**

#### **ARTICULO 38.- CLASIFICACION.**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, y por lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad que puedan afectar al uso comercial, se establecen las siguientes categorías:

- 1) Locales de hasta quinientos metros cuadrados ( $500 \text{ m}^2$ ) de superficie construida.



- 2) Locales de más de quinientos metros cuadrados.

### **ARTICULO 39.- CONDICIONES GENERALES.**

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia las condiciones de carácter específico, que, por su categoría, les corresponda según lo previsto en el Artículo correspondiente, las siguientes condiciones generales:

- 1) El uso de locales comerciales y tiendas se ubicará en Planta Baja y Primera, pudiendo abarcar así mismo cuantas sucesivas y correlativas plantas alzadas o baja rasante sean posibles dentro del cumplimiento de la normativa general Art. 28. Tabla de compatibilidad de usos.
- 2) La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados ( $8 \text{ m}^2$ ) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular.
- 3) La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), salvo en zonas de entreplanta, altura que podrá reducirse a dos metros veinte centímetros (2,20 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público.
- 4) En los edificios con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 5) El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto en las normativas aplicables.
- 6) Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo un inodoro y un lavabo, un cuarto de aseo no inferior a  $1,50 \text{ m}^2$ . Los Servicios sanitarios de varios locales que formen conjunto podrán agruparse, siendo comunes para los distintos locales.  
Para empresas con más de diez trabajadores se exigirá la ampliación de dichos servicios higiénicos según las determinaciones de las Normativas de rango superior.
- 7) Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo ( $1/8$ ) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para los mismos en vivienda.
- 8) Los locales podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento correspondiente. La instalación quedará además sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del

local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

- 9) Entreplantas y Galerías de Almacenamiento.  
Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:
  - a) Altura mínima libre 2,20 m. en todos sus puntos, excepto en zonas de almacenamiento que se autoriza 2.00 m.
  - b) Separación mínima de 3 m. del paramento interior de las fachadas.
  - c) No tendrá entrada independiente de la del local a que pertenecen.
  - d) Se podrán establecer galerías voladas para almacenamiento siempre que el vuelo, a partir de los muros de fachada no exceda de 0,80 m. y la altura mínima libre debajo del voladizo no sea inferior a 2,00 m.
- 10) Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 m) contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.  
En todo caso este desnivel, así como los posibles existentes en todas las zonas de circulación de público, deberán salvarse con un número mínimo de 3 peldaños o en caso contrario con rampa de pendiente no superior al 12 %.  
El ancho mínimo de las puertas de acceso a locales será de 0,80 m. y siempre concordantes al aforo del local.  
La apertura de dicha puerta hacia el exterior, sin barrido de vía pública, será obligatoria cuanto el aforo de local sea superior a 20 personas.
- 11) Sótanos.  
Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados en las condiciones sexta y séptima, excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.  
Cuando el comercio se ejerza en sótano de acuerdo con las condiciones señaladas, se preverán amplias escaleras o aberturas que aseguren una superficie de contacto de un 15% como mínimo de la planta de sótano, incluida en ese porcentaje la superficie de contacto de la escalera.  
La anchura mínima de la escalera será de 1,20 mts., y cumplirá en cualquier caso las condiciones impuestas al efecto por la Normativa de la edificación frente a incendios, vigente.

- 12) En cualquier caso, y en cuanto pueda relacionarse con estas Ordenanzas de Construcción, el comercio cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas de Sanidad vigentes en el Ayuntamiento.
- 13) Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se registrarán por lo dispuesto para los mismos en referencia a la vivienda.

#### **ARTICULO 40.- CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN CATEGORIA DE LOCAL.**

1. Locales de categoría primera (hasta 500 m<sup>2</sup> de superficie construida).
  - a) No podrán comunicarse con pasillos, vestíbulos o rellanos de distribución a edificios de otros usos, si no es a través de puerta de salida de la Resistencia al fuego exigible (RF), sin perjuicio de lo que, para cada uso, exijan las Ordenanzas de prevención de incendios.
  - b) Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior.
  - c) Si su uso lo requiere, dispondrán de dotación sanitaria (como mínimo un aseo compuesto de lavabo e inodoro) para el público.
2. Para los locales de segunda categoría las condiciones específicas serán las siguientes: (más de 500 m<sup>2</sup> de superficie construida).
  - a) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) o fracción, separados del local público con vestíbulo y doble puerta.
  - b) No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.
  - c) Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos una rampa cuyas dimensiones y características cumplirán las normas de accesibilidad.
  - d) En los locales de superficie comercial de atención al público mayor de 500 m<sup>2</sup>, será obligatorio la provisión de una plaza de aparcamiento calculada cada 100 m<sup>2</sup> construidos

#### **CLAUSULAS ADICIONALES.**

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieran afectar a los locales de referencia, en aplicación del Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre sobre Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Reglamento M.I.N.P.

Estas actividades incluidas independientemente de su aforo, efectuarán la apertura de las puertas de evacuación, sin barrido de vía pública, siempre hacia el exterior del local.

Estas condiciones podrán quedar en suspenso para locales existente en el Casco Antiguo y por razones de imposibilidad manifiesta de su cumplimiento, que deberán ser justificadas y aceptadas por el Ayuntamiento.

Las medidas mínimas de seguridad a establecer en los locales afectos a actividades inocuas, serán las siguientes:

- Protección contra incendios: Un extintor de CO<sub>2</sub> de 3,5 kgs. en cuadro eléctrico y un extintor de Polvo Polivalente o Polvo Gas de 6 kgs. en local. Standard aplicable para dotación de extintores, 1,2 kgs. de agente extintor por cada 10 m<sup>2</sup> de local.
- Señalización:  
Alumbrado de señalización y emergencia montado en el mismo paramento y sobre la puerta de salida.

#### **Sección Tercera - Establecimientos del gremio de la hostelería.**

#### **ARTICULO 41.- SUPERFICIE MINIMA**

Todos los locales destinados a bares, cafeterías, restaurantes, etc. tendrán una superficie útil mínima de 40 m<sup>2</sup>.

La zona de público tendrá una superficie útil mínima de 30 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

#### **ARTICULO 42.- ALTURAS LIBRES**

La altura libre mínima será de 2,50 m. excepto en zonas de aseos que podrá reducirse a 2,20 m y zonas de entreplanta y almacenamiento que podrá reducirse a 2,00m.

#### **ARTICULO 43.-CONEXION CON OTROS LOCALES.**

No se permite la conexión de la zona de público con ningún otro local público o privado. La zona privada del establecimiento podrá tener conexión directa con las zonas comunes del edificio en el que se ubica.

#### **ARTICULO 44.- SERVICIOS DE HIGIENE**

Se dispondrá de un mínimo de dos aseos independientes con superficie no inferior a 2,00 m<sup>2</sup>. Cada uno de los aseos dispondrá de un inodoro y lavabo.

En los aseos que consten de más de un inodoro los lavabos podrán ser comunes dentro de los mismos.

#### **ARTICULO 45.- ENTREPLANTAS Y GALERIAS DE ALMACENAMIENTO.**

Se permite la construcción de entreplantas con una altura mínima de 2,20 m. en todos sus puntos.

Separación mínima de 3 m. del parámetro interior de las fachadas exteriores.

No tendrán entrada independiente de la del local a que pertenecen.

#### **ARTICULO 46.- ACCESO AL ESTABLECIMIENTO.**

El acceso al establecimiento se realizará directamente desde el exterior a través de una puerta doble con anchura libre mínima de 1,40 m. y altura libre mínima de 2,00 m.

La apertura de dicha puerta será hacia el exterior y no se producirá barrido sobre la vía pública.

En los establecimientos cuya cota de pavimento sea inferior a la rasante en el punto de acceso desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 m) contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m) de ancho como mínimo, a nivel del batiante, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

#### **ARTICULO 47.- SOTANOS**

No se permite la construcción de establecimientos del gremio de la hostelería en sótanos.

#### **ARTICULO 48.- VENTILACION.**

- 1) Los establecimientos con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
- 2) Los establecimientos podrán disponer de ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento correspondiente. La instalación quedará además sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del establecimiento en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

#### **ARTICULO 49.- ZONAS DE RESTAURANTE**

En aquellos establecimientos en los que exista una zona permanente de comidas ésta deberá estar diferenciada del resto de las zonas de uso público o privado

del establecimiento mediante paramentos verticales fijos o móviles.

#### **CLAUSULAS ADICIONALES.**

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieran afectar a los establecimientos del gremio de la hostelería, especialmente en lo que se refiere a Protección contra Incendios, Ruidos y Vibraciones y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Las medidas mínimas de seguridad a establecer en los establecimientos serán las siguientes:

- Protección contra incendios: Un extintor de CO<sub>2</sub> de 3,5 Kgs, en cuadro eléctrico y un extintor de Polvo Polivalente o Polvo Gas de 6 Kgs. en local. Standard aplicable para dotación de extintores, 1,2 Kgs. de agente extintor por cada 10 m<sup>2</sup> de local.
- Señalización:  
Alumbrado de señalización y emergencia montado en el mismo paramento y sobre la puerta de salida.

#### **Sección Cuarta - Oficinas.**

#### **ARTICULO 50.- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.**

Todos los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

- 1) Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>). Las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán al menos, con seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>).
- 2) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
- 3) La altura mínima de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros (2,00 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- 4) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
- 5) Sótanos:  
Solo se admitirán oficinas en el primer sótano, que debiendo constituir una unidad con el local de planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
- 6) En el local de oficinas con acceso directo desde la vía pública, cuando la cota de pavimento sea inferior a la rasante en el punto de dicho acceso, la entrada deberá tener una altura mínima

nima libre de dos metros (2 m) contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de 28 por 19 centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m) de ancho como mínimo, a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

En todo caso este desnivel, así como los posibles existentes en todas las zonas de circulación de público deberán salvarse con un número mínimo de 3 peldaños o en caso contrario con rampa de pendiente no superior al 12 %.

El ancho mínimo de las puertas de acceso a locales será de 1,00 m. y siempre concordantes al aforo del local.

La apertura de dicha puerta hacia el exterior, sin barrido de vía pública, será obligatoria cuando el aforo del local sea superior a 20 personas.

#### **ARTICULO 51.- OTRAS CONDICIONES.**

1. Se cumplirán, además las siguientes condiciones:
  - a) El dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto en las normativas aplicables para espacios de uso común de viviendas.
  - b) Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo, un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse siendo común para los distintos locales.  
Para empresas de más de 10 trabajadores se ampliarán estos servicios higiénicos de acuerdo con las Normativas de rango superior.
  - c) Los locales con ventilación natural, deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia; se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados para vivienda.
  - d) Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento correspondiente. La instalación, quedará, además, sometida a revisión periódica por la autoridad, la cual podrá, incluso ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.
2. Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto con referencia a las viviendas.

#### **CLAUSULAS ADICIONALES.**

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieren afectar a los locales de referencia, en aplicación del Reglamento M.I.N.P. y/o de otras genéricas de obligado cumplimiento.

#### **Sección Quinta . Edificación Industrial.**

#### **ARTICULO 52.- REGIMEN DE SU ESTABLECIMIENTO.**

1. La Normativa Urbanística y esta ordenanza prohíbe la instalación de actividad industrial en edificios Residenciales comunitarios. Únicamente se permite la edificación de actividad industrial de 1000 m<sup>2</sup> con vivienda anexa.
2. Para la actividad industrial ya instalada en edificio de viviendas u oficinas cuyos elementos mecánicos puedan transmitir vibraciones a pisos superiores a través de la estructura por no disponer del sistema constructivo adecuado, serán aplicables las limitaciones de potencia establecida para un piso de uso residencial o deberán adoptarse las medidas correctoras pertinentes para evitar las citadas vibraciones. En cualquier caso se cumplimentará todas las condiciones establecidas en el Reglamento M.I.N.P. CP1-91.  
L 25/1964 del 29 Abril, L 42/1975 del 19 Diciembre, RD 533/1988 de 10 Julio y RD 2216/1985 del 23 Octubre.

#### **ARTICULO 53.- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.**

Serán las siguientes:

1. Todo local industrial tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).
2. Las industrias, excepto las de primera categoría, autorizadas en edificio de nueva planta con uso de oficinas o viviendas, deberán disponer de accesos independientes y no tener comunicación con los locales de otros usos.
3. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros (2,00) en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.
4. La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para ese uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
5. Sótanos:  
Sólo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condi-

ciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

6. El dimensionado de escaleras será el previsto en espacios de uso común de viviendas.
7. Los servicios de higiene serán los establecidos para locales de oficinas, aunque dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves o salas de trabajo.  
El espacio interpuesto para lograr esa condición podrá utilizarse para la colocación de lavabos.
8. Las ventilaciones natural y artificial se ajustarán asimismo y respectivamente a lo dispuesto para oficinas.

#### **ARTICULO 54.- EVACUACION DE RESIDUOS.**

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento M.I.N.P.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas correspondiente, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, mediante autorización previa de vertidos.

La evacuación de gases, vapores, humos y polvo que se haga al interior, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia y a lo dispuesto en su caso, en la respectiva Ordenanza.

#### **CLAUSULAS ADICIONALES.**

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieren afectar a los locales de referencia en aplicación del Reglamento M.I.N.P. y/o de otras genéricas de obligado cumplimiento.

#### **Sección Sexta. Otros Usos**

#### **ARTICULO 55.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.**

1. Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de espectáculos y otros usos no especificados en las presentes Ordenanzas, se regirán por las disposiciones especiales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas y otros usos más afines, definidas en los precedentes Artículos.
2. El uso de estacionamiento, aparcamiento y garaje-aparcamiento se regirá por lo dispuesto en el Capítulo IV de estas Ordenanzas.

3. Los almacenes de mercancías se regirán, respectivamente, atendiendo a su uso y superficie, por las condiciones de habitabilidad de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:

- 1) Su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20 m).
- 2) Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo al número previsto de personas que deban utilizarlos.
- 3) La ventilación natural podrá reducirse en un 50% en los casos en que el tipo de producto almacenado lo permita.
- 4) Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de prevención de incendios y dispongan de ventilación artificial y de adecuada protección contra humedades.

#### **CLAUSULAS ADICIONALES.**

Estas condiciones fijadas lo son con independencia de las de carácter específico que pudieren afectar a los locales de referencia en aplicación del Reglamento M.I.N.P. y/o de otras genéricas de obligado cumplimiento.

### **CAPITULO III.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION.**

#### **ARTICULO 56.- INSTALACIONES DE INTERES GENERAL.**

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 general de la población. Se procurará evitar molestias y se avisará a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

#### **ARTICULO 57.- CIMIENTOS Y CONTENCIONES.**

1. Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentación calculada en relación con la carga que el terreno sea capaz de resistir.
2. Los cimientos de los muros que lindan con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banquetes cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. Tratándose de muros de cerramiento, esa profundidad mínima se podrá reducir a 50 cms.
3. El paramento exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de ésta en una profundidad mínima de un metro y medio. Por debajo de esta profundidad se construirán retallos hacia la parte de la calle, siempre que se hagan otros en forma simétrica por el interior del edificio, para conservar el eje del muro en alzado.
4. Se permitirán toda clase de sistemas de construcción pero el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir justificación del cálculo de los diversos elementos que componen los edificios a los técnicos autores de los proyectos y directores de obra, en cualquier momento de la ejecución si no constasen en el expediente.
5. En cualquier caso la solución constructiva aplicada a los elementos que compongan la cimentación y las contenciones garantizará la no transmisión de humedades por capilaridad al interior del edificio, así como el comportamiento estanco de tales elementos en el caso de contención de tierras, protegiendo el interior de la penetración de humedades y reforzando esta protección con un drenaje en el caso de existir un nivel freático por encima del suelo del recinto.

#### **ARTICULO 58.- DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENO DE TIERRAS.**

1. Las obras señaladas se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos de Seguridad en el Trabajo. El constructor viene obligado a prever cuantas acciones adecuadas en orden a asegurar la

estabilidad de los edificios y construcciones vecinas y evitar su deterioro.

2. Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrá en cuenta en su ejecución las siguientes normas:
  - En el caso de desmonte inferior a dos metros de altura sobre la rasante de la calle si se verifican a tumbo, se acordonará la calle en una zona no inferior a dos metros, cuidando además de que en el momento del tumbo no haya en su frente personas a quienes pueda alcanzar.
  - Si la altura es superior a dos metros, se adoptarán las mismas precauciones. Los tumbos de bancos sólo se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las diez en invierno y hasta las nueve en verano.
  - Una vez que el desmonte haya alcanzado en el solar un retranqueo superior a ocho metros desde la línea de la calle, podrá hacerse a cualquier hora, siempre que no se produzca polvo o molestias que causen perjuicio a la vecindad.
  - En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.
  - En cuanto sea factible por el retranqueo del desmonte, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al exterior. Tanto para el desmonte como para el relleno de solares, se exigirá la correspondiente licencia.
3. En el interior de edificios pueden hacerse los derribos a cualquier hora con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos que puedan molestar al vecindario.  
Cuando se trate de un derribo de finca con ruina inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.
4. Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua o en otro servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

#### **ARTICULO 59.- ZANJAS.**

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida, respetando las siguientes medidas mínimas:

Profundidad	Anchura mínima de base de zanja
Hasta 1,50 m.	0,60 m.
Hasta 2,00 m.	0,70 m.
Hasta 3,00 m.	0,80 m.
Hasta 4,00 m.	0,90 m.
Más de 4,00 m.	1,00 m.

Cuando se haya excavado una profundidad de 1,50 m. se revestirán las paredes laterales con tabloncillos al largo de 0,20 m. de ancho y 0,05 m. de grueso, como mínimo, entibándolos con codales y tacos de madera o gatos de tornillo. Los tabloncillos deben tener una longitud en tramos rectos de 4 m. aproximadamente, situando los codales de modo que por lo menos haya uno en el centro y cada uno de los extremos y de grosor y resistencia suficiente. Las dimensiones de tabloncillos tendrán un coeficiente mínimo de seguridad 3.

Si hubieses edificios adyacentes, se apuntalarán los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro, así como protecciones para personas y vehículos.

Bordeando la excavación se aplicarán un margen de tablas, que sobresalgan 30 cms. como mínimo del nivel del terreno.

Si se acumulan en los bordes de la excavación los materiales extraídos, no deberán llegar a una altura y peso excesivos, ni estar a menos de 60 cms. del borde.

Los accesos a las zanjas serán de rápida transacción, disponiendo de escaleras de mano cuando la excavación supere los 2 metros.

Así mismo, se colocarán pasarelas a una distancia suficiente de los bordes.

En caso de utilizar excavadoras de pluma, queda prohibido el estacionamiento de personas en el radio de giro de las mismas.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y para todo tipo de zanjas, tanto en terrenos públicos como privados.

De la adecuada realización y seguridad responderá el técnico director de los trabajos.

#### **ARTICULO 60.- CHIMENEAS Y HOGARES.**

Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la altura de 2,00 mts. sobre la cubierta exterior del edificio en aquel punto.

Las normas de este Artículo incluyen los conductos correspondientes a: chimeneas, estufas y cocinas de uso doméstico, individual o colectivo y a calderas de calefacción central o para una sola vivienda.

Los conductos de calderas de calefacción central colectiva y quemadores de basuras se atenderán a las

condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo al Reglamento M.I.N.P. vigentes.

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Los maderos de pisos o cubiertas, cuando estén en la proximidad de conductos de humos de hogares, se protegerán con sustancias incombustibles y aisladoras, cuyo espesor sea, por lo menos, de 15 cms.

Las chimeneas se establecerán independientes para cada hogar, sin formar recodos que impidan su limpieza o faciliten depósitos de hollín.

#### **ARTICULO 61.- CONDUCTOS DE VENTILACION.**

La evacuación de humos que no provengan de combustión, gases o ventilación de piezas no habitables, deberá reunir las condiciones siguientes:

- Todos los conductos y colectores individuales deben ser verticales y de materiales incombustibles.
- La abertura mínima permanente de la rejilla de acometida del conducto individual debe ser de 100 cm<sup>2</sup>.
- El orificio de ventilación del local se colocará a una altura mínima de 2,20 sobre el pavimento.
- Cada local ventilado por este sistema debe ser dotado de una entrada situada en la parte inferior del local, a la menor altura posible, que tenga como mínimo 200 cm<sup>2</sup> de sección.
- La salida exterior del colector debe prolongarse 0,40 mts. por encima de la cubierta, disponiendo una coronación en el conducto que funcione como estático.
- El colector y los conductos individuales deberán estar protegidos del ambiente exterior para no perjudicar el tiro correcto de la chimenea.
- No se permitirá acometer a un colector general que recoja conductos individuales de ventilación, un conducto de humos si la acometida de éste se lleva a cabo por debajo de cualquiera de las acometidas de aquellos.

Los locales de planta baja o sótanos, así como las instalaciones de calefacción colectiva, tendrán derecho a sacar a la cubierta de los edificios, chimeneas de ventilación, salidas de humos, gases, etc., lo que se hará constar por el propietario del inmueble en la declaración de obra nueva, en la construcción de propiedad horizontal y en los documentos de venta de locales y viviendas.

#### **ARTICULO 62.- CIERRES DE SOLARES**

Para realizar cualquier tipo de cierre de solares en Suelo Urbano deberá solicitarse la oportuna Licencia al Ayuntamiento previa presentación de un Proyecto de obras.

Los cierres de finca en el Suelo Urbano no podrán sobrepasar los 2,50 m. de altura.

No se permiten cierres opacos por encima de 1,20 m. de altura.

Con independencia de las determinaciones fijadas para estos cierres se permite la construcción de muros de contención cuando se justifique la necesidad de los mismos.

La Oficina Técnica Municipal decidirá en cada caso el tratamiento que debe recibir el paramento exterior del muro de contención (muros de tierra, evergreen, hormigón abujardado , revestimiento pétreo, etc).



## **CAPITULO IV.- INSTALACIONES DE ESTACIONAMIENTOS, GARAJES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.**

### **ARTICULO 63.- CONDICIONES GENERALES.**

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio de automóviles deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en la presente sección.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que requiera cada caso. El hecho de denegar la instalación de garajes-aparcamientos, no releva en su caso, a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuado.
3. Se permite el uso de aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano. Podrán ubicarse en sótano, bajo espacio de uso público peatonal procedente de las cesiones establecidas en el Planeamiento desarrollo.
4. Será obligatoria la previsión de aparcamientos en planta baja o sótanos en un número no inferior a una plaza por vivienda y/o 100 m<sup>2</sup> construidos en todos los edificios que tengan igual o más de 10 viviendas para plurifamiliares, y una plaza interior por vivienda unifamiliar.

### **ARTICULO 64.- SUPERFICIE DE LA PLAZA.**

1. Se establece como superficie mínima vinculada a plaza de aparcamiento o garajes-aparcamientos 20 m<sup>2</sup>., que corresponderán a superficie útil de plazas, calles, pasillos, rampas, etc. (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dicho garaje.
2. Las dimensiones mínimas libres de cada plaza de garaje-aparcamiento serán de 2,20x4,50 m. medidas libres de obstáculos.  
Si la plaza está limitada lateralmente por pared las dimensiones mínimas libres serán de 3,00 x5,00 m.  
En cualquier caso el número de plazas que se justifiquen en los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m<sup>2</sup> por vehículo.
3. En los garajes para vehículos ligeros será preciso reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, y lo más próximo posible al mismo, por lo menos una plaza por cada 40 de su capacidad total para vehículos que transporten pasajeros minusválidos.  
Las dimensiones mínimas de esta plaza serán de 3,20 x 5,00 m.

4. En el pavimento de los garajes-aparcamientos se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

### **ARTICULO 65. - RAMPAS**

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.
2. Las rampas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrá un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos.
3. En los garajes con capacidad superior a cien vehículos el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a cinco metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las dimensiones mínimas del punto 1.
4. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o giro el 12%.
5. El radio de curvatura medido en el eje de una rampa con vuelta o giro no será inferior a 6 metros.
6. Todos los garajes dispondrán en su acceso de un zaguán con una anchura igual a la del acceso reglamentario y con un fondo mínimo horizontal antes de comenzar la rampa de cinco metros. El cerramiento vertical de este zaguán se colocará en la parte exterior del mismo, junto a la acera o vía pública.

### **ARTICULO 66.- CALLES**

1. La anchura de las calles de circulación rodada será como mínimo de 3,50 m. en cualquier punto.
2. Si las plazas de aparcamiento forman con las calles un ángulo superior a 60°, la anchura de las calles será como mínimo de 4,50 m.

### **ARTICULO 67.- ACCESOS PEATONALES**

1. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas de una altura de ochenta centímetros (0,80 m) como mínimo, de cualquier otro local o dependencia ajena.
2. Se garantizará el acceso de peatones al garaje-aparcamiento por vías peatonales debidamente separadas de las de circulación con la anchura que le corresponda por el aforo calculado de servicio.

3. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas de cierre automático, resistentes al fuego el tiempo que señale la Normativa Básica de Incendios.
4. En ningún caso se permite la salida directa de los vestíbulos de acceso al garaje a las calles de circulación rodada de vehículos.

#### **ARTICULO 68. - VENTILACION**

1. En los garajes-aparcamientos (aparcamientos interiores) la ventilación se hará de acuerdo con la Normativa vigente de obligado cumplimiento.  
Será obligatorio disponer de aparatos detectores de CO<sub>2</sub>, que accionen automáticamente las instalaciones que se prevean en la ventilación natural o forzada, que estará proyectada con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos en proporción superior a los parámetros a que se hace referencia en la NBE-CPI y demás disposiciones vigentes. La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos para este fin que estarán contruidos con materiales resistentes al fuego y que sobrepasarán en un metro la altura máxima del edificio. Estos patios o chimeneas estarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.
2. El cumplimiento de esta Ordenanza por los garajes-aparcamientos actuales, será de aplicación en tanto en cuanto sea posible por la estructura del inmueble.

## **CAPITULO V.- SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.**

### **ARTICULO 69.- VALLAS DE PRECAUCION.**

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de dos metros (2 m) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales con ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no se permite cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de tres metros (3 m) contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera.

En otro caso, así como en el de practicarse revocos, retejas u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se atajará al frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) de ancho se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de sesenta centímetros (0,60 m) solamente en casos de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo anterior de este Artículo, se deberá atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Ayuntamiento.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada a la acera.

Será obligatoria la protección en voladizo por encima de la primera planta dejando el paso libre en planta baja con una altura mínima de 2,50 m. siempre que

el carácter de las obras pueda ocasionar desprendimientos sobre la vía pública.

### **ARTICULO 70.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.**

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso se determine.

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 el Ayuntamiento designe.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de la obra.

Los andamios serán cuando menos de setenta y cinco centímetros (0,75 m) de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar. Además la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1 m) de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir además, la reglamentación de seguridad en el trabajo.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

### **ARTICULO 71.- APARATOS ELEVADORES EN OBRAS.**

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí sólo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional.

### **ARTICULO 72.- GRUAS TORRE.**

La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, está sujeta a las siguientes condiciones:

1) La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.

- 2) La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.
- 3) La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.
- 4) Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- 5) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.
- 6) Es obligatorio el vallado perimetral de la grúa con una altura superior a 2,50 m.

Como norma general el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla, siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Sin embargo, en los supuestos excepcionales del presente y anterior párrafo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

### **ARTICULO 73.- OBRAS QUE AFECTAN A LA ESTRUCTURA DE UN EDIFICIO.**

Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a la estructura de éste, deberá aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

- a) Estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada.
- b) Estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
- c) Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos.
- d) Manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación en su caso, del nombre y apellidos de los ocupantes.

Los ocupantes podrán examinar por sí mismos o mediante persona por ellos delegada, el proyecto y los aludidos documentos y formular las observaciones de carácter técnico que estimen pertinentes.

## **TITULO II.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION**

### **ARTICULO 74.- CONDICIONES GENERALES.**

1. En las zonas edificadas, la solución estética que se da al nuevo edificio deberá responder a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. En el Casco Histórico se estará a lo dispuesto en el Plan General Especial.
2. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre flanqueada por edificaciones en buen estado, con independencia de que se encuentren sometidas a un régimen específico de protección, el diseño del nuevo edificio se adecuará a las preexistentes.
3. En las zonas no edificadas la solución estética que se de al edificio tendrá un diseño unitario adoptado en función de las características del paisaje urbano preexistente, paisaje natural o hitos de interés paisajístico, masas de arbolado existente, etc.

### **ARTICULO 75.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS.**

1. En zonas con fuerte grado de consolidación la composición de las nuevas fachadas deberá armonizar con las existentes cuya renovación o modificación no sea previsible a corto o medio plazo. Se prestará especial atención a los elementos compositivos que por su constante utilización se consideran invariantes arquitectónicos de la zona o tramo de calle donde se localice el nuevo inmueble.
2. Para ello se tendrán como puntos de referencia:
  - Las líneas de cornisas y aleros, los ritmos de huecos en las distintas plantas y la subordinación de órdenes arquitectónicos en su caso, los recercados, impostas y zócalos así como la distinta combinación de materiales y tonos de estos.
  - En la edificación existente los proyectos de locales comerciales en plantas bajas, se ajustarán al diseño de la fachada en que se ubiquen. En su caso, recuperarán la composición y materiales alteradas por intervenciones anteriores, se favorecerá en plantas bajas y locales comerciales los proyectos que ajusten su composición a la de la parte de la fachada del inmueble en que se ubiquen, recuperando en su caso la antigua estructura y composición alterada por intervenciones pasadas.
  - En el Casco Histórico se cumplirá lo dispuesto en el P.G.O.U. Especial y se prohibirá el desajuste en la composición y características arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
  - Las fachadas laterales y posteriores tendrán similar trato de composición y materiales al de la fachada principal.

3. En las fachadas no se podrá instalar materiales o elementos que a juicio de los servicios técnicos municipales puedan suponer riesgo para los viandantes.

4. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores no podrán, sobresalir del plano exterior de la fachada cuando supongan detrimento de su calidad estética o generen molestias a los viandantes, como goteo, etc.

La salida de este tipo de instalaciones se colocará por encima de 3,40 m. sobre la acera.

5. Las plantas bajas porticadas o soportales sólo se admitirán cuando a juicio de los servicios técnicos no se lesionen los valores ambientales de la zona. Los elementos verticales de apoyo no rebasarán la alineación oficial y su altura será la de la planta baja. Su sección deberá permitir el uso público permanente.

Las medidas de seguridad que afectan a las fachadas son las siguientes:

- Las ventanas o huecos estarán protegidas por un antepecho o barandilla de una altura mínima de 0,95 m.

En esta protección se prohibirán la construcción de huecos con dimensiones mayores de 12 cms., aberturas a nivel de suelo superiores a 5 cms. y elementos que permitan el fácil acceso al antepecho o barandilla.

- Los cerramientos de vidrio por debajo de la altura de protección deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico, incluso con dobles acristalamientos.

- Los petos de protección de las terrazas transitables, tendrán las mismas características de seguridad indicadas para los antepechos de ventanas o huecos.

- Se podrá autorizar la sustitución de elementos o acabados de fachada que por degradación u otros motivos puedan suponer riesgo a vía pública, siempre que se utilicen materiales de igual aspecto estético.

7. No se permitirá el adosado a fachadas de cables de conducción eléctrica, o telefónica y de otros servicios

### **ARTICULO 76.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MEDIANERAS**

1. Si las nuevas edificaciones, dieran lugar a patios medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma similar a las fachadas en sus materiales, textura, color y tonos.
2. El Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, de común acuerdo con los propietarios del inmueble.

3. Las fachadas medianeras al descubierto ya sean por rebasar el fondo, la altura por colindar con solares, deberán cumplir la Normativa vigente en sus aspectos técnicos y acústicos. Así mismo, su acabado exterior, debe ser raseado, pintado e impermeabilizado, prohibiéndose expresamente tratamientos como el poliuretano proyectado o similares. Quedarán eximidos de esta última exigencia aquellas partes de fachadas medianeras que en el momento de solicitar la licencia de primera ocupación tengan al menos cubiertas las 2/3 partes de su medianería por la construcción del edificio contiguo y sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior.
4. Si por las características de un nuevo edificio, resultará que es inferior al colindante en fondo edificable y/o altura o bien dispone de patios de luces adosados a medianerías y éstas no están raseadas y pintadas e impermeabilizadas, el propietario del nuevo edificio estará obligado al tratamiento de los paños que como consecuencia de la nueva construcción queden vistos del edificio contiguo, debiéndose garantizar el buen aspecto estético, impermeabilidad y seguridad de la solución aplicada.

**ARTICULO 77.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SALIENTES, CUERPOS VOLADOS DE EDIFICACIONES Y ENTRANTES**

1. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana, salvo lo que establezca la Normativa Urbanística.
2. Los entrantes en la edificación de planta baja (cuando así lo permita la Normativa Urbanística, tendrán una profundidad máxima igual a su anchura con un mínimo de 3,00 metros si dispone de huecos en sus parámetros enfrentados.  
En plantas superiores serán de aplicación las condiciones fijadas para patios abiertos a fachada.
3. Los cuerpos volados cerrados se colocarán a distancia mayor de 1 m. contado desde la medianería o lindero lateral. Para cuerpos volados abiertos o balcones la distancia mínima será de 0,60 m..  
En ambos casos la separación no será menor a vez y media la profundidad del vuelo.  
El cuerpo de edificación volado, formará con el parámetro de fachada un ángulo mínimo de 90 grados.
4. Los aleros de cubierta no se considerarán como cuerpos volados, que podrán llegar hasta la medianera.

**ARTICULO 78.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS BALCONES, MIRADORES Y TERRAZAS.**

1. Se entenderá por balcón, todo aquel vuelo de la edificación que no supere los 0,75 m. de anchura y tenga un peto diáfano.
2. Se entenderá por terraza el elemento con vuelo inferior a 1,20 m. provisto de peto opaco o diáfano, de altura inferior a 1,5 m.
3. Por mirador se define el elemento volado individualizado de fachada, cerrado y acristalado al menos en una superficie del 80%, constituido verticalmente por elementos estructurales secundarios, ligeros (no de fábrica).
4. Como norma general, no podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público. Sólomente podrá autorizarse este tipo de cierres, en los cuerpos abiertos que den hacia patios de manzana - privados- o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificable que ello supone, no exceda de 3% de la construida en cada planta del edificio, y con diseño común para todas las plantas del mismo. Por ello con la solicitud del primer cerramiento deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

**ARTICULO 79.- CONDICIONES PARA LOS ELEMENTOS QUE AFECTAN A LA VIA PUBLICA.**

1. Se incluyen en este epígrafe los rótulos, molduras decorativas, banderines, toldos, portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas y cualquier otro elemento publicitario ornamental de la edificación.

**A - En plantas bajas:**

- A-1. Los elementos fijos de edificación, como molduras o elementos ornamentales podrán sobresalir un máximo de 0,10 ml. respecto al plano definido por la alineación oficial hasta una altura de 2,50 y 0,15 ml. cuando la altura sea superior a 2,50 m. Este saliente máximo de 0,10 ml. no será superable en el caso de remates de peldaños de escalera de acceso, debiendo siempre garantizarse que la acera, si existiera, dispone de una sección mínima libre de 0,80 ml. sin ningún tipo de afección por estos elementos.
- A-2. Los toldos se colocarán a una altura mínima respecto a la rasante de acera de 3,00 ml. cuando sean de estructura fija, y de 2,50 m. (incluidos colgantes), cuando sean móviles.
- A-3. Su vuelo máximo será igual al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetará un retranqueo mí-

nimo de 0,50 m., debido a la arista exterior del bordillo de la acera. Su arranque en fachada no podrá superar el forjado de techo de planta baja.

- A-4. Las marquesinas se construirán a una altura mínima sobre la rasante de acera de 3,00 ml. medidos desde el punto más desfavorable y sin que ninguno de sus puntos pueda superar el forjado de techo de planta baja. Su vuelo máximo será el que corresponda al máximo permitido a los vuelos de edificación más 0,20 ml. En cualquier caso se respetarán un retranqueo mínimo de 0,50 ml. medidos a la arista exterior del bordillo de la acera.

- A-5. Los rótulos de tipo luminoso, cuando sean adosados a la fachada, no podrán colocarse a altura inferior a 3,00 ml. sobre la rasante de acera y su vuelo máximo será de 0,20 ml. respecto del plano definido por la alineación, sin rebasar la altura de la cara inferior del forjado de techo de la planta baja.

Los colocados de forma perpendicular a fachada (en banderola), tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no podrá sobrepasar el máximo vuelo permitido por la edificación (salvo cuando se integren en el canto lateral de las marquesinas, en cuyo caso podrán alcanzar las dimensiones de éstas), y deberán además retranquearse un mínimo de 0,50 ml. de la arista exterior del bordillo de acera ( si existiera), manteniendo la altura mínima de 3,00 m. sobre rasante.

Los rótulos no luminosos podrán colocarse adosados a la fachada en las condiciones señaladas para los luminosos, a partir de los 3,00 ml. de altura y en alturas inferiores, con un vuelo máximo de 0,05 ml., debiendo en estos casos construirse de materiales sólidos, y con formas suaves que no puedan suponer peligro para los peatones.

En ningún caso podrán estos rótulos superar la cota del forjado de techo de planta, asimismo en cualquiera de las situaciones el tamaño máximo de las letras medido verticalmente no podrá ser superior a 0,30 metros.

En locales existentes, y para permitir la colocación de persianas de protección se autoriza un vuelo de hasta 25 cms. para las cajas, con una altura mínima de 2,50 metros respecto a la rasante de acera exigiéndose un recubrimiento exterior de la misma, similar o integrado armónicamente respecto al del resto de la fachada del local.

Con carácter general se garantizará la no afectación al arbolado existente, (para su normal desarrollo), o previsto en proyecto de ajardinamiento de ejecución a corto plazo.

#### **B -En plantas superiores:**

- B-1. Los elementos fijos de edificación de tipo ornamental podrán sobresalir un máximo de 0,15 ml. respecto del plano definido por la alineación de fachada.

- B-2. Los rótulos adosados deberán limitarse a los antepechos bajo los huecos, o a los frentes de antepechos de balcones, con un vuelo máximo de 0,15 ml. respecto al paño soporte, y en longitudes máximas iguales a la proyección vertical de los huecos de fachada, incluso en balcones.

- B-3. Los rótulos perpendiculares a fachada (en bandolera) tendrán una anchura máxima de 0,20 ml. no pudiendo sobrepasar el máximo vuelo permitido para la edificación y hasta una altura máxima inferior a 1,00 ml. a la cornisa del edificio.

- B-4. Los toldos deberán adecuarse estrictamente a la dimensión de los huecos, (salvo en áticos), y mantener criterios unitarios de diseño y colores en todo el edificio.

- B-5. Tanto los rótulos como los toldos estarán prohibidos en los edificios catalogados sometidos a las Ordenanzas Especiales de Protección.

- B-6. Con la excepción señalada para los rótulos en coronación, la dimensión máxima de las letras será igual a la señalada en el apartado A-5.

- B-7. Queda expresamente prohibida la instalación de marquesinas o elementos análogos por encima del forjado de techo de planta baja, tanto en fachada principal como en posterior.

- B-8. Con carácter general, el diseño de estos elementos deberá adecuarse a la solución arquitectónica general de composición del edificio en que se integren, debiendo presentar con la solicitud la licencia para su colocación, fotografía o croquis de la fachada completa del mismo.

Por motivos estéticos, tanto relacionados con el propio edificio, como con el entorno urbano, el Ayuntamiento podrá exigir unas condiciones complementarias más restrictivas a las indicadas en la presente ordenanza. Asimismo, con carácter excepcional derivadas del uso, o singularidad del edificio, podrán autorizarse mayores parámetros, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, en el caso de que su implantación no suponga destrucción de las condiciones estéticas del edificio y su entono.

#### **ARTICULO 80.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS**

Normativa sobre plantas bajas y bajos comerciales. En los Proyectos que se presenten a licencia, las plantas bajas tendrán el mismo tratamiento constructivo, tipológico y de diseño que el conjunto de las fachadas. A estos efectos la fachada de cualquier edificio es un todo, debiendo contener una ordenación y/o modulación de huecos y vanos, márgenes de separación con

edificios colindantes y relación de materiales, con carácter unitario por fachada, de forma que no se produzcan excesivas rupturas en el tejido urbano inmediato a la calle.

Estas especificaciones se reflejarán en los alzados del edificio y no se considerará finalizada la obra de edificación en tanto no se realicen las mismas conforme al Proyecto aprobado por este Ayuntamiento.



### **TITULO III.- DISTANCIAS MINIMAS ENTRE ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS.**

#### **ARTICULO 81**

##### **Condiciones específicas relativas a distancias entre establecimientos y actividades.**

1. A los efectos de la aplicación de este artículo, se consideran los siguientes grupos de establecimientos y actividades:

**Grupo I:** Cafeterías, Bares categoría especial, Bares sin categoría especial. Igualmente se incluyen en este grupo los Bares-Restaurantes, estando excluidos los Restaurantes que se anuncien exclusivamente como tales, y si existe una barra de bar, ésta sea de carácter secundario respecto del uso principal. Se entiende que ello es así cuando el espacio destinado a barra y público de barra no excede del 15% de la superficie útil de la actividad.

**Grupo II:** Salas de baile y Discotecas, Casinos, Bingos, máquinas recreativas, Salones recreativos, Billares, Quioscos, Chocolaterías y Heladerías.

**Grupo III:** El resto, no afectado por las condiciones específicas de distancias.

2. En este punto se diferencian las actividades a desarrollar en CASCO HISTORICO.

Distancias a observar en Casco Histórico.

- 30 m. entre establecimientos del GRUPO I.

- 30 m. entre establecimientos del GRUPO I. y otro del GRUPO II.

- 50 m. para establecimiento del GRUPO II.

Distancias a observar resto municipio.

- 50 m. entre establecimientos del GRUPO I.

- 50 m. entre establecimientos del GRUPO I. y otro del GRUPO II.

- 80 m. entre establecimientos del GRUPO II.

La medición de las distancias se hará por el vial más corto. Para determinar la distancia entre un establecimiento a instalar y el ya existente más próximo se considerará, en cada caso, una línea cuyo principio será el límite en fachada del local que ocupe la actividad ya autorizada, en el lado más próximo a la que solicita, y el final el límite en fachada del local de la actividad que se pretende instalar, en su lado más próximo a la ya ubicada.

Se entiende que esta línea de distancia no habrá de trazarse obligatoria o únicamente por la línea de fachada, sino que en el caso de locales en fachadas opuestas de una misma calle se hará por la línea más corta en las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

A efectos de esta ordenanza se considerará "Vial" a las calles, calzadas, plazas, y caminos, cualesquiera que sean éstos, de dominio público permanente, y, a

falta de éstos, los terrenos de dominio público o uso público por los que transiten peatones.

Se entenderá por fachada todos los paramentos exteriores de local o locales que se considerarán como constitutivos de una sola fachada cuando entre ellos no exista solución de continuidad.

3. Dándose el hecho de que se solicite licencia para un local que por razón de distancia resulta incompatible con el designado por otros solicitantes prioritarios, se denegará la petición, continuándose con la tramitación de la presentada anteriormente.

La propuesta afirmativa a una consulta sobre la posibilidad de instalar uno de los establecimientos clasificados no general automáticamente un derecho irreversible a la instalación de la actividad, si entre el tiempo transcurrido desde la contestación a dicha consulta y la solicitud de la licencia, se da el supuesto contemplado en el párrafo anterior, prevaleciendo en todo caso la fecha de la solicitud de la licencia.

4. Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo, de los establecidos en el punto 1 de este artículo, o en caso de que sean actividades incluidas en los grupos I y II, a actividades comprendidas en el grupo III. Cuando se trate del paso de una actividad del grupo III al grupo I o II, del I al II o viceversa el cambio sólo será posible en el caso de que se cumplan las distancias que se establecen para el grupo correspondiente a la nueva actividad.

5. Tanto en la solicitud de licencia de instalación como si se tratase de una consulta de la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará, independientemente de los datos a cumplir en el impreso correspondiente:

a) Plano a escala 1:500 en que se señale con exactitud el emplazamiento del local y la situación del mismo respecto a otros ya existentes.

b) Plano a escala conveniente del local en que se exprese con claridad su distribución y su aceptación por las viviendas más próximas.

c) Declaración expresa de la categoría de la actividad para la que se solicite la licencia.

Se entiende que para la concesión de licencia de obras, además de lo señalado en este epígrafe, será necesario además presentar toda la documentación exigible para el resto de obras. En particular, en el Area de Casco Histórico, y en el caso en que se actúe en fachada será necesaria la tramitación en la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico de la propuesta de modificación o renovación.

6. A los establecimientos realmente instalados antes de la entrada en vigor de esta normativa, que cuenten con algún tipo de licencia o autorización municipal otorgada con una antelación mínima de cinco años, aun cuando no cuenten con la oportuna licencia de actividad clasificada, no les será de aplicación lo dispuesto en el presente artículo

**DISPOSICION TRANSITORIA.**

1. Las licencias que se otorguen como consecuencia de peticiones presentadas en el Registro del Ayuntamiento, antes de la fecha de publicación del acto de aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas, se regirán por las Ordenanzas vigentes hasta la fecha de aprobación de aquéllas.
2. Los titulares de dichas licencias podrán, no obstante acogerse a las presentes Ordenanzas, solicitándolo del Ayuntamiento, que resolverá lo procedente al efecto.

**DISPOSICION ADICIONAL**

Las condiciones fijadas por las presentes Ordenanzas lo son con independencia de las de carácter específico que en cada caso puedan afectar las Normativas de Rango Superior.

En concreto se señalan algunas de las Normativas de la Comunidad de la Rioja y del Estado que deben ser atendidas, (o aquellas que en su momento las sustituyan):

- Reglamento sobre Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de la Rioja.
- Ordenanza Municipal de Protección del Medio ambiente contra la emisión de Ruidos.

- R.D. 2519/1982 del 12 de Agosto “Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizasteis.
- L 42/1975, de 19 de Noviembre, sobre derechos y residuos urbanos.
- L 20/1986 de 14 Mayo, sobre residuos tóxicos y peligrosos.
- R.D. 833/1988 de 20 Julio “Ley básica de residuos tóxicos y peligrosos”.
- R.D. 2216/1985 de 23 Octubre sobre Reglamento de sustancias Peligrosas.
- R.D. 138/1989, de 27 de Enero sobre “Reglamento sobre perturbaciones Radioeléctricas e Interferencias”.
- Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 sobre Condiciones Acústicas de los Edificios.
- Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.

Así mismo, en todo lo referente a infraestructuras, actividades clasificadas e instalaciones se atenderá a la Normativa de la Comunidad de la Rioja y del Estado propia sobre estos temas.

Pamplona, Junio de 1998

Fdo.: Carmelo Loperena Eslava.

Fdo.: Juan Antonio Ascunce Izuriaga

Fdo: Luis Turiel Díaz.

## **INDICE**

<b>PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL. ....</b>	<b>1</b>
ARTICULO 1.- OBJETO. ....	1
ARTICULO 2.- AMBITO.....	1
ARTICULO 3.- VIGENCIA. ....	1
ARTICULO 4.- ACTUALIZACION. ....	1
 <b>TITULO I. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. ....</b>	 <b>2</b>
<b>CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN.....</b>	<b>2</b>
ARTICULO 5.- UNIDAD EDIFICABLE .....	2
ARTICULO 6.- ALTURA DE LA EDIFICACION. ....	2
ARTICULO 7.- CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES. ....	2
ARTICULO 8.- ENTRANTES.....	3
ARTICULO 9.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA EN EDIFICIOS PLURIFAMILIARES.....	3
ARTICULO 10.- ENTRECUBIERTAS .....	3
 <b>CAPITULO II.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....</b>	 <b>4</b>
ARTICULO 11.- SUPERFICIE HABITABLE.....	4
ARTICULO 12.- PROGRAMA MINIMO .....	4
ARTICULO 13.- SUPERFICIE Y DIMENSIONES MINIMAS DE LAS HABITACIONES. ....	4
ARTICULO 14.- ALTURA LIBRE .....	4
ARTICULO 15.- CONDICIONES HIGIENICAS GENERALES. ....	4
ARTICULO 16.- PROHIBICION EXPRESA DE HABITABILIDAD. ....	4
ARTICULO 17.- ILUMINACION Y VENTILACION.....	4
ARTICULO 18.- SOLEAMIENTO. ....	5
ARTICULO 19.- CONDICIONES HIGROTERMICAS. ....	5
ARTICULO 20.- CUBIERTAS .....	5
ARTICULO 21.- DIMENSIONES DE PATIOS .....	5
ARTICULO 22.- DOTACION DE AGUA POTABLE.....	5
ARTICULO 23.- SANEAMIENTO. (PLUVIALES Y FECALES) .....	6
ARTICULO 24.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.....	6
ARTICULO 25.- DOTACION DE ENERGIA CALORIFICA. ....	6
ARTICULO 26.- EQUIPO SANITARIO. ....	6
ARTICULO 27.- INSTALACION DE GAS.....	7
ARTICULO 28.- CONTRA ACCIDENTES. ....	7
ARTICULO 29.- CONTRA CAIDA. ....	7
ARTICULO 30.- CONTRA EL FUEGO.....	7
ARTICULO 31.- PORTAL Y ACCESO A VIVIENDAS. ....	7
ARTICULO 32.- ESCALERAS. ....	7
ARTICULO 33.- ILUMINACION DE LOS ESPACIOS COMUNES. ....	7
ARTICULO 34.- ILUMINACION Y VENTILACION. ....	8
ARTICULO 35.- DOTACIONES MINIMAS DE LOS SERVICIOS COMUNES. ....	8
ARTICULO 36.- ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE.....	8
ARTICULO 37.- NORMA BASICA PARA INSTALACIONES. ....	8
ARTICULO 38.- CLASIFICACION.....	8
ARTICULO 39.- CONDICIONES GENERALES. ....	9
ARTICULO 40.- CONDICIONES ESPECIFICAS SEGUN CATEGORIA DE LOCAL .....	10
ARTICULO 41.- SUPERFICIE MINIMA .....	10
ARTICULO 42.- ALTURAS LIBRES .....	10
ARTICULO 43.- CONEXION CON OTROS LOCALES. ....	10
ARTICULO 44.- SERVICIOS DE HIGIENE.....	10
ARTICULO 45.- ENTREPLANTAS Y GALERIAS DE ALMACENAMIENTO.....	11
ARTICULO 46.- ACCESO AL ESTABLECIMIENTO. ....	11
ARTICULO 47.- SOTANOS.....	11

ARTICULO 48.- VENTILACION.....	11
ARTICULO 49.- ZONAS DE RESTAURANTE .....	11
ARTICULO 50.- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.....	11
ARTICULO 51.- OTRAS CONDICIONES.....	12
ARTICULO 52.- REGIMEN DE SU ESTABLECIMIENTO.....	12
ARTICULO 53.- CONDICIONES DE CARACTER GENERAL.....	12
ARTICULO 54.- EVACUACION DE RESIDUOS.....	13
ARTICULO 55.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....	13
<b>CAPITULO III.- CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION.....</b>	<b>14</b>
ARTICULO 56.- INSTALACIONES DE INTERES GENERAL.....	14
ARTICULO 57.- CIMIENTOS Y CONTENCIONES.....	14
ARTICULO 58.- DERRIBOS, DESMONTES Y RELLENO DE TIERRAS.....	14
ARTICULO 59.- ZANJAS.....	14
ARTICULO 60.- CHIMENEAS Y HOGARES.....	15
ARTICULO 61.- CONDUCTOS DE VENTILACION.....	15
ARTICULO 62.- CIERRES DE SOLARES.....	15
<b>CAPITULO IV.- INSTALACIONES DE ESTACIONAMIENTOS, GARAJES, APARCAMIENTOS Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.....</b>	<b>17</b>
ARTICULO 63.- CONDICIONES GENERALES.....	17
ARTICULO 64.- SUPERFICIE DE LA PLAZA.....	17
ARTICULO 65.- RAMPAS.....	17
ARTICULO 66.- CALLES.....	17
ARTICULO 67.- ACCESOS PEATONALES.....	17
ARTICULO 68.- VENTILACION.....	18
<b>CAPITULO V.- SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION.....</b>	<b>19</b>
ARTICULO 69.- VALLAS DE PRECAUCION.....	19
ARTICULO 70.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.....	19
ARTICULO 71.- APARATOS ELEVADORES EN OBRAS.....	19
ARTICULO 72.- GRUAS TORRE.....	19
ARTICULO 73.- OBRAS QUE AFECTAN A LA ESTRUCTURA DE UN EDIFICIO.....	21
<b>TITULO II.- CONDICIONES ESTETICAS DE LA EDIFICACION .....</b>	<b>22</b>
ARTICULO 74.- CONDICIONES GENERALES.....	22
ARTICULO 75.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS.....	22
ARTICULO 76.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MEDIANERAS.....	22
ARTICULO 77.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SALIENTES, CUERPOS VOLADOS DE EDIFICACIONES Y ENTRANTES.....	23
ARTICULO 78.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS BALCONES, MIRADORES Y TERRAZAS.....	23
ARTICULO 79.- CONDICIONES PARA LOS ELEMENTOS QUE AFECTAN A LA VIA PUBLICA.....	23
ARTICULO 80.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS FACHADAS.....	24
<b>TITULO III.- DISTANCIAS MINIMAS ENTRE ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS.....</b>	<b>26</b>
ARTICULO 81.....	26
DISPOSICION UNICA.....	¡Error! Marcador no definido.
<b>DISPOSICION TRANSITORIA.....</b>	<b>27</b>
<b>DISPOSICION ADICIONAL.....</b>	<b>27</b>

