



ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS DE

POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN

DEL

PLAN GENERAL

MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

DE

MELILLA

2012



INDICE

TÍTULO PRIMERO	4
GENERALIDADES	4
Art. 1. Carácter	4
Art. 2. Vigencia	4
Art. 3. Ámbito.....	4
TÍTULO SEGUNDO.....	5
CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES	5
Art. 4. Objeto y alcance	5
Art. 5. Usos e instalaciones en las fachadas	5
Art. 6. Construcciones por encima de la altura.....	5
Art.7. Soportales.....	6
Art. 8. Elementos sobre fachadas	7
Art. 9. Elementos salientes	8
Art.10. Tratamiento de los bajos comerciales	11
Art .11. Pasajes comerciales	11
Art.12. Medianerías	11
Art.13. Cerramientos y vallados	12
Art. 14. Chaflanes.....	13
Art. 15. Vallas publicitarias.....	13
Art.16. Piscinas.....	13
Art. 17. Circulación interior	14
TÍTULO TERCERO.....	15
CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS.....	15
Art. 18. Pacios	15
Art. 19. Compatibilidad de actividades	17
Art. 20. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas	17
Art. 21. Deslumbramientos.....	17
Art. 22. Evacuación de humos y gases	17
Art. 23. Vertidos	18
Art. 24. Instalaciones de climatización.....	19
Art. 25. Condiciones de las instalaciones generadoras de energía solar.....	20
TÍTULO CUARTO	21
CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	21
Art.26. Condiciones del uso residencial	21
Art.27. Condiciones del uso industrial	24
Art. 28. Condiciones de los Almacenes.....	25
Art. 29. Condiciones de las Estaciones de Servicio.....	25
Art.30. Condiciones de los usos terciarios	26
Art. 31. Garajes y aparcamientos en los edificios	30



TÍTULO QUINTO	35
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ESPACIOS LIBRES ..	35
Art. 32. Obras de urbanización. Proyectos de urbanización.....	35
Art. 33. Contenido y concepto.....	35
Art. 34. Condiciones Generales.....	35
Art. 35. Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización. Redes de infraestructuras	36
Art. 36. Abastecimiento de agua y redes de riego.....	36
Art. 37. Evacuación de aguas pluviales y residuales.....	37
Art. 38. Suministro de energía eléctrica.....	38
Art. 39. Sistemas rodado. Estándares de diseño.....	39
Art. 40. Tratamiento de residuos	41
TITULO SEXTO.....	42
CONDICIONES DE SANIDAD E HIGIENE.....	42
Art. 41. Condiciones de sanidad e higiene.....	42
SECCIÓN 1. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.....	42
Art. 42. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.....	42
SECCIÓN 2. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS.....	43
Art. 43. Normas sobre mataderos.....	43
Art. 44. Mercados.....	44
Art. 45. Espectáculos públicos.....	44
Art. 46. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.....	44
Art. 47. Campings.....	44
Art. 48. Piscinas.....	45
Art. 49. Viviendas.....	45
Art. 50. Viviendas en suelo no urbanizable.....	45
Art. 51. Abastecimiento de agua.....	46
Art. 52. Depuración de aguas.....	47



TÍTULO PRIMERO **GENERALIDADES**

Art. 1. Carácter

El presente reglamento constituye una normativa complementaria de las Normas Urbanísticas del Plan General y regula los aspectos morfológicos, ornamentales y otros que no son definitorios de la edificabilidad o del destino del suelo.

Art. 2. Vigencia

La vigencia del presente Reglamento es, dado su carácter:

- A) Indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.
- B) Ligada a la vigencia del Plan General Municipal de Ordenación que complementan.

Art. 3. Ámbito

Son de aplicación a las Actuaciones de Edificación, de Urbanización, de Instalación de Actividades y de las demás que requieran la expedición de una licencia urbanística, con el alcance que para cada clase se especifica.



TÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Art. 4. Objeto y alcance

Para la mejora, o en su caso mantenimiento, de una correcta imagen urbana se imponen a las Obras de Nueva Edificación y a las Obras en los Edificios las presentes condiciones estéticas, sin perjuicio de la aplicación de otros preceptos estéticos impuestos por la normativa particular del planeamiento o por cualquier otra disposición de obligado cumplimiento.

Art. 5. Usos e instalaciones en las fachadas

Las nuevas edificaciones en su fachada exterior, y en la interior resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachadas alineadas con viales, evitando la ubicación de tendederos en fachada exterior, situándolos en el interior o, si no tiene patios interiores, en la cubierta o en el espacio libre de parcela, y en cualquier caso, si excepcionalmente se autoriza su ubicación en fachada, deberán estar protegidos de vistas con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

Art. 6. Construcciones por encima de la altura

1) Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una mayor inclinación $< 45^\circ$.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, castilletes, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán sobrepasar una altura total de tres (3,00) metros sobre la altura de cornisa. Estos elementos ocuparán una superficie máxima construida de 20 m^2 si el edificio no lleva ascensor y de 30 m^2 si lo lleva, incluidos cuartos de instalaciones. Cualquier espacio construido sobre cubierta deberá estar justificado técnicamente en proyecto y su cumplimiento con las instalaciones acordes en la licencia de 1ª ocupación.

Siendo estos elementos una construcción sobre la altura máxima permitida no se pueden ejecutar sobre éstos instalaciones – como aparatos de aire acondicionado – o elementos volumétricos – como depósitos – que produzcan cuerpos opacos de mayor altura. Sí se pueden colocar elementos de reducido volumen como antenas.

Los petos sobre el forjado de estos serán como máximo de 40 cm. de altura sobre la cara superior del forjado en cubiertas planas. En cubiertas inclinadas estarán bajo un plano de 45° desde todos los límites del perímetro cerrado. Dichos espacios pertenecerán necesariamente a las zonas comunes del edificio.



- El número máximo de remates de escalera, casetas de ascensor y otros elementos sobre la última planta será el correspondiente a uno por cada núcleo de comunicación vertical proyectado en el edificio. En viviendas unifamiliares sólo se permitirá un castillete sobre la última planta.
- c) Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de ciento diez centímetros sobre el piso de azotea, salvo con ornamentos aislados elementos de cerrajería, y además, un torreón con una altura a su cornisa no superior a tres metros cincuenta centímetros.
 - d) Para usos de carácter residencial unifamiliar, una torre de hasta 25 m² construidos, como remate de la construcción, en viviendas unifamiliares aisladas, pareadas y adosadas en nuevas urbanizaciones, con una altura de dos metros ochenta centímetros como máximo, desde el piso de azotea.
- 2) Las edificaciones no habitables construidas por encima de la altura máxima permitida no son computables, a los efectos de determinar la edificabilidad realmente materializable.
 - 3) Por encima de la altura máxima de coronación que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Técnicas, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b) Los paneles de captación de energía solar.
 - c) Antenas y análogos.
 - 4) Quedan prohibidas las divisiones de cubiertas y el acceso a estas por elementos no comunes del edificio. El tratamiento constructivo deberá ser acorde con la propia naturaleza de la cubierta como tal y como elemento común del edificio.

Art.7. Soportales

Podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos en frentes de manzana completos. Podrán exigirse si el planeamiento señala su obligación, y observarán las siguientes condiciones:

- a) El suelo de planta de rasante será público y de cesión obligatoria.
- b) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo de la edificación, que deberán mantener un ritmo constante, simple o complejo.
- c) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 4,0 m de ancho, salvo indicación en contra.
- d) La altura será la de la planta baja correspondiente, incluida la entreplanta cuando la hubiere.
- e) El pavimento del espacio tratado con soportales tendrá la rasante coincidente con la de la acera.
- f) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.



- g) Podrá concretarse sus condiciones compositivas mediante Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

Art. 8. Elementos sobre fachadas

Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada.

La colocación de toldos, persianas enrollables, rejas y acondicionadores de aire y análogos en plantas de piso requerirá uniformidad de criterio en todo el edificio.

Los acondicionadores de aire se prohíben en fachada, salvo que técnicamente sea imposible su colocación en otro lugar. Si así sucediera se requerirá la aprobación de uniformidad en toda la fachada mediante acuerdo de la Comunidad de Propietarios con indicación de la colocación de estos según un plano de fachada aprobado.

En las edificaciones de nueva planta o de reestructuración total que se ejecuten a partir de la entrada en vigor del presente reglamento, se prohíbe la colocación de conductores, instalaciones o cables en las fachadas, incluidas las propias de los servicios e infraestructuras urbanas, tales como tendidos eléctricos, de alumbrado, telefónicos, de señal electromagnética, etc.; y si ya existieren se procurará alojarlos en canalización integrada en la fachada.

En las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor de la presente norma, se establece la misma prohibición a la colocación de conductores, instalaciones o cables en las fachadas, salvo imposibilidad técnica justificada. A estos efectos, se entenderá que existe imposibilidad técnica justificada cuando, además de que el inmueble no esté dotado de la infraestructura necesaria para realizar la instalación por vías interiores, como es la común de telecomunicaciones prevista en la normativa aplicable, se den algunas de las siguientes circunstancias:

- En el edificio o inmueble en cuestión no exista un patio interior o de luces, o patinillos interiores susceptibles de acomodar la infraestructura correspondiente.
Aún cuando exista patio o patinillo interior en el inmueble en cuestión, resulte necesaria para acceder al mismo la realización de obras mayores o menores, tales como acceso por soportales, rellanos, escaleras, u otras que requieran la realización de trabajos de rotura de elementos arquitectónicos del inmueble, así como su posterior reparación, o bien los propietarios hayan descartado el uso del mismo a causa del mayor recorrido de las infraestructuras por el interior de sus propias viviendas hasta alcanzar los terminales correspondientes ó Resulte impracticable, por cualquier razón, el acceso a la azotea y/o tejado del edificio.
- Cuando el tendido de cableado deba efectuarse por fachada se disimulará con efectividad, ejecutando su trazado paralelamente a las cornisas, bajantes exteriores, juntas de dilatación u otros elementos continuos verticales existentes y se adaptará el color de la canalización o cable al del paramento por el que discurra. Los elementos de conexión y equipos de



transmisión serán del menor tamaño posible, sin sobresalir más de 10 cm. de la fachada y su colocación y color se ajustarán al ritmo compositivo de la misma.

El tendido de cableado por fachada para estar legitimado además de la licencia municipal deberá ostentar autorización de la propiedad privada afectada.

Art. 9. Elementos salientes

1. Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella.

Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios, cuyas condiciones específicas se establecen en el presente artículo.

2. Como normal general, y sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en el Plan General o puedan establecerse en otros instrumentos de ordenación, se permite que se dispongan los vuelos sobre el espacio viario o el espacio libre público, no pudiéndose disponer en él elementos de apoyo. La altura mínima del voladizo será de 3,50 m., y de 3,00 m. para banderines, anuncios, marquesinas y toldos, sobre la rasante transitable por personas.

La Ciudad Autónoma y las compañías concesionarias de los servicios públicos podrán colocar instalaciones de alumbrado y elementos de señalización que cumplirán los parámetros enunciados en el párrafo anterior, además de las condiciones particulares que determine el proyecto aprobado en cada caso.

En la edificación retranqueada se tomará la alineación interior como elemento de referencia para la aplicación de las reglas acerca de los elementos salientes, considerándose la separación entre los planos de fachada como el ancho de la calle.

En la edificación aislada no sujeta a alineación interior, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente. En el caso de existir condiciones de retranqueo respecto a linderos o separación entre bloques, deberán considerarse estas distancias como el ancho de la calle a fin de determinar la profundidad del vuelo.

3. Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.

Como normas generales, estos elementos guardarán una altura libre medida desde la acera hasta el intradós del vuelo de 3,50 m. en el punto central del mismo. La separación de estos elementos a los linderos de la edificación será de 0,80 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.



Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

ELEMENTO	LONGITUD MAXIMA	VUELO MAXIMO ⁽¹⁾	OBSERVACIONES
Cuerpo cerrado y terraza	50% longitud fachada en un solo cuerpo de voladizo y fachadas hasta 7 m. de longitud. 70% longitud fachada, en 2 ó más cuerpos de voladizos separados entre sí una longitud mínima igual al voladizo, y en fachadas >7 m. de longitud. Los balcones con saliente máximo de 0,25 m. desde fachada, no computarán como cuerpo volado.	0,50 m. máximo en calles de 7 a 10 m. de ancho. 0,75 m. máximo en calles >10 m. a 15 m. de ancho. 1,00 m. máximo en calles >15 m. de ancho	En las terrazas la profundidad será menor que la altura de esta.
Molduras, impostas, etc.	Libre	0,15 m.	No se podrá disminuir el ancho viario a una altura inferior a 2,2 m.
Cornisas y aleros.	Libre	0,40 m.	No se permite vertido libre.
Marquesinas	Libre	0,70 m. ó 10% ancho calle.	Se refiere a huecos en plantas de piso.

- (1) De las alternativas, se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor. El vuelo se retranqueará, al menos 50 cms del bordillo de la acera a que dé frente la fachada sobre la que se produzca el vuelo.
No obstante, en calles inferiores a 7 m. de anchura se prohíben vuelo en cuerpos cerrados o terraza.

Las terrazas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes o salientes no cerrados o con cerramiento que no reúna condiciones de aislamiento térmico o acústico, de dimensiones adecuadas para la estancia al aire libre de las personas. La condición acerca de la profundidad de las terrazas (distancia desde el borde de las mismas hasta la fachada de la edificación) enunciada en el cuadro anterior, se observará en todo caso, sea cual fuere la situación en que se disponga la terraza en cuestión.

4. Los elementos superpuestos a las edificaciones son las marquesinas, las portadas, escaparates y vitrinas, los toldos y muestras. En general habrán de separarse de los linderos una distancia de 0'45 m., excepto si su vuelo no es superior a 0'15 m., en cuyo caso podrá llegar hasta él.

Las limitaciones establecidas para estos elementos son las siguientes:



ELEMENTO	SOBRE RASANTE	VUELO MAXIMO ⁽¹⁾	OBSERVACIONES
Marquesina	3,00 m.	Ancho de la acera menos 0,50 m.	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre.
Escaparates y vitrinas.	Libre	0,15 m.	
Toldos planta baja	3,00 m.	Ancho de la acera menos 0,50 m ó 3,00 m.	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más de 0,15 m.
Toldos planta de pisos.		0,90 m.	
Muestras	3,00 m.	0,10 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines	3,00 m	1,30 m. ò 10 % ancho acera.	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Todos los elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición y conjunto armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de ornato y seguridad.

La autorización municipal para la instalación de muestras y banderines luminosos en plantas de pisos requerirá acreditación de la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, usuarios permanentes de los locales que tengan huecos a menos de 10 m. de cualquier parte del anuncio luminoso, así como de los enfrentados a él. Si se tratase de un edificio en que no existiese actividad residencial, podrá eliminarse la primera de las condiciones antedichas.

5. Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:
- Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas, en ningún caso se podrá instalar sobre el exterior de la fachada elementos de canalización asociados a los aparatos de aire acondicionado. La altura mínima de estas instalaciones, si sobresalen de la alineación exterior, será de 2,10 m.
 - En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótanos. Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,10 m. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja o entubado de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.



6. A los efectos de la determinación de las dimensiones de los diversos elementos salientes, el ancho de calle será el real, que puede o no coincidir con el ancho oficial, establecido en los Planos de Alineaciones de Suelo Urbano.
7. En la zona BIC será el correspondiente Plan Especial de Protección el que determine la composición de la fachada y de sus elementos.

Art.10. Tratamiento de los bajos comerciales

Con carácter general, los elementos decorativos y estructurales de los bajos comerciales de los edificios serán tratados con las limitaciones impuestas por las Normas incluidas en esta Sección.

En el ámbito de la zona BIC se estará a lo definido por el Plan Especial de Protección.

Art .11. Pasajes comerciales

- a) Los pasajes comerciales son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales.
- b) Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:
 1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
 2. Su ancho no será inferior a 6,00 ml., y su longitud no superior a 15 m.
 3. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.
 4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que se comunicará, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.
 5. Será obligatoria su iluminación pública.

Art.12. Medianerías

1. Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren en la misma medianerías visibles desde la vía pública, tales medianerías deberán ser tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.
2. Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada. La Ciudad Autónoma podrá imponer como condición a las obras en los edificios, la obligación de tratamiento de las medianerías del edificio en cuestión.



3. Se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco en las medianerías, excepto los admitidos en el artículo 581 del Código Civil.

Art.13. Cerramientos y vallados

1. Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de ornato, seguridad y adecuación al entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares; en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

2. Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requiriesen otras condiciones:
 - a) En el medio urbano se realizarán a base de cerca vegetal, tela metálica o reja de hierro o de acero. Su altura máxima será de 2,0 m., pudiendo disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 1,50 m. Las vallas correspondientes a las alineaciones exteriores podrán tener lienzos de fábrica hasta su altura máxima, siempre que su longitud no exceda del 50% de la longitud del tramo correspondiente y que, en ningún caso, exceda de 20 m. Y las vallas correspondientes a los linderos podrán ser de fábrica u opacas en su totalidad, hasta su altura máxima de 2,50 m. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.
 - b) En el medio rural, salvaguardando la correcta integración en el ambiente, existe libertad para las condiciones y composición de las cercas, salvo la de respetar una altura máxima de 2,50 m.
 - c) En cualquier ámbito, salvo que las condiciones especiales del uso a desarrollar en la correspondiente parcela impusieran características determinadas, se prohíben soluciones de cercado con elementos que puedan causar daño a personas o animales, tales como alambre de espino, cascote de vidrio en la coronación de fábricas y otras análogas.
3. En el medio urbano las cercas se emplazarán en los linderos y en la alineación exterior de la parcela; podrán retrasarse de las alineaciones a fin de conseguir una mejor relación de la edificación con los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio privado que se incorpore materialmente al espacio público en congruencia con éste, aunque su mantenimiento debe correr a cargo del propietario.
4. Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se destinen al uso correspondiente, deberán cerrarse en toda su altura, con las mismas condiciones que las señaladas en el apartado 1º de este artículo para el cerramiento provisional de solares.



5. Cualquier vallado ó cerca permitirá que desde el exterior público se puede observar el interior de la parcela ó solar, a los efectos de policía y control de la seguridad y ornato.
6. La Ciudad Autónoma, de forma excepcional, podrá eximir del vallado de solares cuando se den usos alternativos permitidos o no perturben la seguridad y ornato de la ciudad y el entorno.

Art. 14. Chaflanes

En suelo urbanizable en obras de nueva edificación y cerramiento, será obligatoria la creación de chaflanes simétricos en planta baja de 3 m. En zonas de ordenación industrial y terciaria el chaflán será de 15 m.

Art. 15. Vallas publicitarias

1. En el medio rural se prohíben las vallas publicitarias, salvo las informativas con un tamaño máximo de 1 m². En los suelos de especial protección serán acordes con el entorno.
2. En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacio libre de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, o industrial.
3. En los edificios en construcción ó rehabilitación integral durante un plazo máximo de 24 meses, mientras duren las obras, si este último periodo fuera menor se podrán instalar, previa licencia y abono de las tasas correspondientes, vallas publicitarias.

Art.16. Piscinas

En suelo Urbano y Suelo No Urbanizable Común, se autorizarán, previa licencia municipal de obras, la construcción de piscinas individuales o colectivas con las siguientes condiciones:

- Por cada parcela donde exista una vivienda unifamiliar **aislada** legalmente edificada, se autorizará la construcción de una piscina con volumen máximo de 150 m³ de agua, que deberá contar obligatoriamente con sistema de depuración y recuperación del agua que garantice su reutilización.
- En parcelas con viviendas adosadas, pareadas o aisladas en agrupación, sólo se permitirá la construcción de una piscina de uso mancomunado al servicio de todas las viviendas, quedando prohibidas las piscinas individuales en los terrenos de uso privativo de cada una de las viviendas que forman parte de las referidas tipologías.
- El vaciado de la piscina no podrá realizarse ni a la red de alcantarillado, si la hubiera, ni a



vial o espacio público, debiendo destinarse el agua procedente del vaciado al riego del jardín privado.

- Deberán guardar un retranqueo a lindes de al menos 3 metros.
- En el caso de que la piscina o piscinas si son de uso infantil y de adultos, sea de uso privado mancomunado, su volumen nunca podrá ser superior a 650 m³.
- Zonas donde se permite:
 1. En suelo urbano: en todas las zonas de ordenacion residenciales
 2. En suelo no urbanizable común.
- En Suelo No Urbanizable Común se permitirá siempre que la parcela tenga una vivienda legalmente construida o en construcción con licencia de obras.
- Si la piscina es de uso público deberá cumplir la legislación estatal o autonómica que le sea de aplicación.”

Art. 17. Circulacion interior

En edificios de viviendas colectivas, los espacios de circulación interior y acceso cumplirán las dimensiones y diseño contenidas en la normativa disposiciones legislativas relativas a la supresion de barreras arquitectonicas, urbanísticas y de comunicación vigentes en cada momento, de régimen estatal.

Además del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectonicas, todo edificio de viviendas colectivas dispondra de un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera hasta el arranque de la escalera o, en su caso, hasta el ascensor.



TÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Art. 18. Patios

Se definen los siguientes tipos de patio: de manzana, de parcela y mancomunados

1. Patio de manzana

- a) Es el espacio abierto privado interior, formalmente delimitado, según ordenanzas de edificación específicas, para una manzana completa. Para la delimitación de este patio es necesario el establecimiento de alineaciones interiores ó fondo máximo edificable.
- b) La propuesta de alineaciones interiores determina que estos patios de manzana, como espacios abiertos privados interiores, aún formando parte de la parcela edificable, estén por definición exentos de edificación, pudiendo ser, incluso, mancomunados para toda la manzana.
- c) Los patios de manzana tendrán unas dimensiones mínimas que permitan inscribir en su interior un círculo con un diámetro mínimo igual a la altura máxima permitida para la edificación.
El fondo máximo edificable en tipologías que permitan ubicar patios de manzana será de 15 m.
- d) El patio de manzana reúne las condiciones necesarias de espacio considerado como apto para ventilar.
- e) En los patios de manzana, no se admiten más construcciones que las subterráneas destinadas a aparcamientos y usos auxiliares de la edificación.
No se permitirán en estos patios aparcamientos. En su caso, se autorizará la estancia de vehículos y lavado de los mismos, con exclusión de cualquier otro tipo de actividad.
No obstante lo anterior, se considerará como patio de manzana aquel que, reuniendo las condiciones anteriores, esté ocupado por edificación en la totalidad de la planta baja, reuniendo los requisitos de distancia, ocupación y usos a partir de la cubierta de esta planta.
- f) La ocupación máxima de la edificación en manzana con patio de manzana se computará sobre la parcela neta donde se ha descontado previamente la aportación que cada parcela realizase al patio de manzana.
- g) El patio de manzana podrá establecerse en las calificaciones pormenorizadas o tipologías edificatorias que lo contemplen. Su definición requerirá la redacción previa de un Estudio de Detalle.

2. Patio de parcela

- a) Es el espacio abierto privado interior que no reúne las condiciones mínimas de patio de manzana. Normalmente será un patio individualizado para cada parcela, pero se puede presentar bajo la variante de patio mancomunado.
- b) Este patio se conforma entre los pisos de la planta habitable más baja, hasta el de la última planta de cubierta, situada dentro de la parcela.



- c) Se presenta en dos variantes:
 - c.1) Patios cerrados, que son los cercados por edificación en todos sus costados, aunque esta edificación esté construida sobre otra parcela.
 - c.2) Patios abiertos, que son los abiertos en uno o más de sus costados, pero sin limitar en ninguno de ellos con alineación oficial exterior.

2.1. Patios cerrados

Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación (según el DB-HS3-3.2.1.1) y subsidiariamente se aplicará:

- a) Sus dimensiones mínimas exigen que las *líneas rectas* de los *locales habitables* sean al menos de 3 m. o un cuarto de la altura del muro frontero contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos que reciban iluminación y ventilación de patios hasta su coronación o hasta la altura de los muros más altos de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanza esa altura. en aplicación de los criterios (3,00 ml. o un cuarto de la altura del muro frontero) se elegirá la mayor de las medidas.
- b) A los efectos de la aplicación de éste reglamento se consideran locales habitables las instalaciones donde trabajan personas, los servicios con ventilación a través de ventanas, las escaleras con ventilación directa y cualquier otra estancia que, obligatoriamente, tenga que tener ventilación natural, según el contenido de estas Normas o la legislación especial aplicable.
- c) La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3,00 ml. de diámetro, como mínimo.
- d) A los efectos de aplicación de éste reglamento, se entiende por *luz recta* la longitud de la perpendicular al parámetro exterior donde se sitúa la ventilación, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero opuesto más próximo.

2.2. Patios abiertos

- a) Se consideran patios abiertos los entrantes de fachada cuya profundidad sea mayor de 1,50 m. y sobre cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.
- b) El ancho mínimo de los patios abiertos será de un cuarto de la altura de la edificación siempre que esta dimensión sea superior de 3,00 ml.

3. Patios mancomunados

Existe mancomunidad de patios de parcela si se ajustan a las siguientes condiciones:

- a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio y su unidad, habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización de la Ciudad Autónoma.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsistan algunas de las edificaciones, cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios con muros de 3,00 ml. de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más bajo.
En caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios excedan de 1,00 ml., el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2,00 ml. la rasante del patio más alto.



Art. 19. Compatibilidad de actividades

1. En el medio urbano sólo podrán instalarse actividades inocuas o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Condiciones Generales.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas en el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas, o en la normativa sobre ruido del C.T.E.
 - e) No transmitir ruidos al exterior en niveles superiores a los autorizados por la ordenanza correspondiente.
 - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 20. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

Además de cumplir la legislación y normativa sectorial que fuere de aplicación, no se permitirá que ninguna actividad emita radiaciones peligrosas o produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria de titularidad diferente de la correspondiente a aquellos que las originen.

Art. 21. Deslumbramientos

Desde los lugares de observación especificados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o debido a procesos de incandescencia de alta temperatura.

Art. 22. Evacuación de humos y gases.

1. En toda pieza en que se desarrollen combustiones u otros procesos físicos o químicos que originen gases, se dispondrán elementos de recogida y equipos para su evacuación, que se realizará por recogida y conducción a través de conducto hasta la azotea y expulsión en ella por chimenea. Se prohíbe realizar salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida pudiera tener carácter provisional.



2. Las chimeneas podrán situarse en el interior de la edificación, junto a la misma, preferentemente en patios, adosados a sus paramentos, o exentas en espacios libres de parcela; que en todo caso deberán estar convenientemente aislados sus conductos con recubrimientos de obra y elementos estructurales necesarios, en todo caso, para evitar las molestias propias de la radiación de calor y escapes accidentales de gases.

Dispondrán de un filtro depurador obligatorio en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalación colectiva de depuración o cocinas colectivas o de hoteles o restaurantes.

3. Los conductos de ventilación y las chimeneas sobrepasarán el nivel de la cubierta en, al menos, 1'10 m. si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 metros; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme NTE-ISV.
4. Como soluciones alternativas a los conductos de ventilación se admitirán las siguientes: 1º. Los baños y aseos podrán ventilar mediante patinillos de dimensiones mínimas 1'20 x 1'20 m. que serán registrables para su limpieza y mantenimiento y servirán un máximo de ocho plantas. 2º. Ventilación mecánica por conductos verticales independientes hasta cubierta, para cada baño o aseo de cada vivienda, con los requisitos de la normativa vigente, con un mínimo de caudal extraído continuo de 10 litros por segundo.
5. No podrán instalarse chimeneas en fachadas exteriores, salvo en el supuesto de instalaciones industriales en suelos así calificados, o en Suelo No Urbanizable, o por tratarse de edificios destinados a dotaciones.
6. Las obras de nueva edificación y reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarias para la evacuación de humos y gases de los locales (futuros), aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.
Dichos conductos verticales independientes para humos y gases (de ventilación) de futuras cocinas y aseos, aparecerán en proyecto desde los techos de planta baja de locales hasta la azotea, uno de humos y otro de ventilación por cada 200 m² construidos o fracción (mínima de 100 m²) o bien ambos dentro de un solo conducto/patinillo, con cerramiento de obra o con cabida en su caso para todos los necesarios según el C.T.E. (DB-HS3).
7. La Ciudad Autónoma podrá imponer las medidas correctoras que fueren necesarias cuando se constate que una salida de humos cause perjuicio al vecindario.

Art. 23. Vertidos

- 1.- DE AGUAS: Se estará a lo dispuesto en la ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado.
- 2.- DE RESIDUOS:



2.1.- Clasificación: a los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General Municipal de Ordenación, los residuos se clasifican en:

- a) Residuos de tierra: Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcción, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del deshecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c) Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades domésticas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

2.2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por la Ciudad Autónoma.

2.3.- Todo titular de una actividad, aunque sea la residencial, productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Basuras, allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida, en el local o edificio donde éstos se producen, en adecuadas condiciones para evitar la emisión de olores, gases y demás molestias.

Cuando se trate de otro tipo de residuos sólidos no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, el titular de la actividad que los produzca deberá almacenarlos transitoriamente, recogerlos, trasladarlos y depositarlos o destruirlos por su cuenta, bien directa o indirectamente, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

3.- Este artículo tiene carácter de suplerio sobre la normativa sectorial vigente en esta materia en la Ciudad Autónoma.

Art. 24. Instalaciones de climatización

1. La salida de aire caliente procedente de instalaciones de refrigeración no se realizará sobre la vía pública, sino, preferentemente, en la cubierta del edificio, patio o espacio libre de parcela.

Cuando, por tratarse de edificios ya existentes, no resultaran posibles las soluciones apuntadas, podrá realizarse la salida del aire a vía pública, siempre que el punto de salida esté a una altura de, como mínimo, 3'00 m. sobre el nivel de la acera, que se encuentre protegido con rejilla y que no produzca goteos u otras molestias similares.

2. Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación en espacios habilitados al efecto y, si fueren comunes a varios locales, serán accesibles desde los



elementos de circulación interior. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, así como las que pudieran derivarse de las condiciones estéticas de la edificación, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de tales equipos.

3. Los vertidos de agua por condensación tanto de climatización por elementos individuales como centralizados no se harán a calle, sino por canalizaciones interiores hasta la red de evacuación interior del edificio.

Art. 25. Condiciones de las instalaciones generadoras de energía solar

1. Las instalaciones generadoras de energía solar térmica para producción o generación de agua caliente sanitaria para uso propio, en cualquier clase de suelo, se registrarán por lo establecido en la normativa que resulte de aplicación a las construcciones e instalaciones que acompañan.
2. Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica incorporadas a las edificaciones o construcciones para autoconsumo se consideran uso de servicio urbano de infraestructura; y cuando se instalen para su comercialización se califican como uso industrial.
 - 2.1.- Se considera, en todo caso, que la instalación es para autoconsumo siempre que la potencia de producción energética sea menor o igual a 10 Kw.
En caso de existir una pluralidad de instalaciones que compartan la misma ubicación, el cómputo de la potencia se realizará atendiendo a la suma de potencias instaladas, con independencia de la titularidad jurídica de cada una de ellas.
 - 2.2.- Las instalaciones para autoconsumo, en cualquier clase de suelo, se registrarán por lo establecido en la normativa que resulte de aplicación a las construcciones e instalaciones que acompañan.
 - 2.3.- En suelo urbano residencial no están permitidas las instalaciones que tengan la calificación de uso industrial.
 - 2.4.- En suelo urbano industrial y terciario se podrá compatibilizar el uso característico de la edificación con instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica para su comercialización.
 - 2.5.- Estas instalaciones deberán cumplir, en cualquier clase de suelo, incluso si son para autoconsumo, las siguientes reglas:
 - a) Se sujetarán a los parámetros de las normas urbanísticas del planeamiento general que les resulten de aplicación (retranqueos, ocupación, etc.).
 - b) Si se colocan sobre el terreno, las instalaciones computarán a efectos de ocupación, siempre y cuando se eleven sobre el nivel del suelo más de un metro.
 - c) En las instalaciones sobre edificaciones o construcciones.
 - En cubiertas inclinadas: podrán situarse en los faldones de cubierta, preferentemente en el faldón trasero o protegido de las vistas, con la misma inclinación de estos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.
 - En cubiertas planas: deberán situarse dentro de la envolvente formada por planos trazados a 45° desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a 2



metros de altura, medido desde la cara superior del último forjado. Se prohíbe la instalación sobre casetones de escalera, ascensores y otros cuartos de instalaciones.

- Se prohíbe la colocación en fachadas.

d) En todo caso, las instalaciones no podrán desfigurar la perspectiva del paisaje o perjudicar la armonía paisajística o arquitectónica y también deberán preservar y proteger los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. En el proyecto de instalación se justificará la adecuación a las normas urbanísticas y se valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales y paisajísticos.

e) Los paneles serán antirreflectantes, por lo que no producirán reflejos que puedan molestar a los vecinos que residen o a aquellos que transitan en el entorno. La Ciudad Autónoma podrá adoptar las medidas oportunas para impedir el incumplimiento de esta norma, incluso en las instalaciones ya realizadas.

2.6.- En la Zona de Primer Recinto el Plan Especial de Protección deberá regular este aspecto. Se permiten las instalaciones para autoconsumo siempre que se adapten al entorno, no se acusen en fachada y su impacto paisajístico se minimice en su visión desde zonas altas transitables.

2.7.- En el suelo no urbanizable, asimismo, serán de aplicación las siguientes reglas específicas:

a) La implantación de estos usos en el suelo no urbanizable exige la declaración de interés comunitario y la declaración o estimación de impacto ambiental en los supuestos previstos legalmente, y, en todo caso, exige la presentación de estudio de integración paisajística.

b) Las instalaciones deberán ocupar una superficie igual o inferior al 50% de la parcela, debiendo destinar el resto a la plantación de arbolado.

c) Para determinar la ocupación de las placas fotovoltaicas se computará la superficie del área definida por el perímetro envolvente de la instalación.”

TÍTULO CUARTO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Art.26. Condiciones del uso residencial



1. Condiciones generales de la vivienda:

Las condiciones mínimas que han de cumplir las viviendas serán las siguientes:

- a) Las superficies útiles de las habitaciones en edificios de viviendas plurifamiliares y unifamiliares, cumplirán los siguientes mínimos:
 - dormitorios individuales: 6,00 m²
 - dormitorios dobles: 9,00 m²
 - mínimo por vivienda: 1 dormitorio doble de 10,00 m²
 - cocina sin lavadero exterior: 7,00 m²
 - cocina con lavadero exterior: 5,00 m² (cocina) + 2,00 m² (lavadero)
 - Salones-comedores en viv. 1 dormitorio: 14,00 m²
 - Salones-comedores en viv. 2 dormitorios: 16,00 m²
 - Salones-comedores en viv. 3 dormitorios: 18,00 m²
 - Salones-comedores en viv. 4 o más dormitorios: 20,00 m²
 - Salón-comedor-cocina: 20,00 m² (en todas las viviendas)
 - Cuarto de baño independiente: 4,00 m²
- b) Las viviendas-estudio estarán compuestas por una única pieza que cumpla las funciones de cocina, salón comedor y dormitorio doble, y de un cuarto de baño. En este caso, la superficie útil mínima total de la vivienda-estudio será de 30 m².
- c) Salvo en el caso de vivienda-estudio, el acceso a cualquier cuarto de baño no se realizará directamente desde salón-comedor ni desde la cocina, debiendo existir un espacio intermedio delimitado.
- d) Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, se podrá acceder a un cuarto de baño desde espacios de circulación de la misma.

2. Condiciones especiales de las viviendas unifamiliares:

Estas viviendas deberán cumplir las condiciones fijadas en los apartados anteriores.

En el interior de viviendas unifamiliares de varias plantas se admite que las escaleras interiores tengan un ancho mínimo de 80 cm. y puedan ser de un solo tramo de hasta 18 peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta 20 cm. de tabica y 25 cm. de huella.”

3. Condiciones especiales de la Vivienda Protegida: Las viviendas sometidas a algún régimen de protección, ya sea estatal o autonómico, cumplirán lo estipulado en el punto anterior para la vivienda libre y la normativa técnica específica de aplicación en función del Régimen de Protección a que se acoja.

4. Otras condiciones de los edificios de viviendas plurifamiliares.

En todos los edificios con más de una vivienda los espacios comunitarios de circulación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El acceso al edificio tendrá una puerta de entrada con hueco libre mínimo de 0,90 m. y 2,10 m. de alto.
El acceso a edificio desde acera de la calle al portal de viviendas o establecimientos (en edificios de viviendas) se hará por plano inclinado al 60 % para desnivel máximo de 0,12 m. y por rampa al 10%, aparte de los peldaños necesarios para desnivel mayor de 0,12 m. en edificios accesibles (según se generaliza el Código Técnico de la Edificación en el SUA9, prácticamente para todos los edificios).



- b) El portal tendrá una altura libre mínima de 2,30 m. y un ancho mínimo de 1,20 m., pudiéndose inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.
Salvo que sea obligatorio itinerario a ascensor accesible, por ser edificio de 4 plantas (baja + 3), o con más de 12 viviendas por planta o plantas superiores (sin acceso directo a ellas desde calles), en cuyos casos el portal se dotará de una zona de giro completo para silla de ruedas con diámetro de 1,50 m., bien en vestíbulo, al fondo de pasillo mayor de 10 m., y obligatorio delante del ascensor.
- c) Los pasillos de circulación tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. y altura libre de 2,30 m., admitiéndose, por elementos estructurales o de instalaciones, estrangulamientos de 60 cm. de longitud como máximo que reduzcan el ancho libre a un mínimo de 0,90 m.
Se deberá adaptar al C.T.E. respecto a que en pasillos, los estrechamientos serán de 50 cm. de longitud como máximo y ancho mínimo de paso de 1,00 m., en lugar de 60 cm. y 0,90 m.
- d) Las escaleras de paso obligado desde la vía pública hasta las viviendas tendrán un ancho mínimo de 1,00 m. con huella mínima de 28 cm. tabica máxima de 18 cm., y 13 cm. de mínima, y salvarán como máximo una altura por tramo de escalera sin rellano de 3,15 m. Su altura libre mínima será de 2,20 m. Las mesetas o rellanos dispuestos entre tramos de una misma escalera, con la misma dirección, tendrán mínima anchura de la escalera y longitud mínima de 1,00 m., con el resto de especificaciones según la normativa vigente.
- e) En el caso de rellanos que sirvan de acceso a viviendas, su ancho mínimo será de 1,20 m. y la puerta de entrada a la vivienda se situará como mínimo a 0,25 m. del primer peldaño.
- f) Será obligatoria la existencia de un ascensor si la diferencia de altura entre el nivel de pavimento de la calle en el portal de acceso y el nivel de pavimento de acceso a la vivienda más alejada, es superior a 10 m.
- g) Se exigirá un segundo ascensor cuando el número e viviendas servidas por ascensor es superior a 24 o si la diferencia de altura entre el nivel de pavimento de la calle en el portal de acceso y el nivel de pavimento de acceso a la vivienda más alejada, es superior a 23,50 m.
- h) Frente al acceso al ascensor, se dispondrá un espacio libre donde se pueda inscribir una circunferencia de 1,50 m. libre (giro completo silla ruedas) en edificio accesible con ascensor accesible, según normas estatales vigentes.

5. Condiciones de la Residencia comunitaria:

El uso de residencia comunitaria, entendiéndose como tales las residencias de estudiantes, residencias de congregaciones, residencias de la tercera edad, etc., cumplirán las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 400 m², y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros o, en su caso, la correspondiente normativa sectorial de aplicación, si sobrepasa dicha superficie, debiendo en todo caso ajustarse la Normativa estatal vigente de habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

Además, cumplirán las siguientes condiciones:



- a) Los dormitorios previstos para tres o más personas deberán disponer de al menos 4 m². por persona.
- b) Deberá contar con un mínimo de un aseo y un cuarto de baño por cada 20 personas o fracción.
- c) Deberá disponer de una estancia común con un tamaño mínimo de 16 m².
- d) Deberá disponer de una cocina de tamaño mínimo de 8 m², o el establecido por la normativa que le sea de aplicación del uso hotelero, cuando disponga de servicio de restaurante.
- e) Será de obligado cumplimiento la legislación específica del uso hotelero en aquellos aspectos complementarios de higiene y seguridad y los que le sean de aplicación por afinidad de uso.
- f) En el caso de que en el edificio coexistan los usos de vivienda y residencia colectiva, para el cálculo de las dimensiones de la escalera, número de ascensores, etc., se entenderá que cada 60 m² construidos o fracción de uso colectivo se asimila a una vivienda. En este caso, las residencias colectivas deberán adoptar las medidas adecuadas a fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

6. Condiciones de los Trasteros en edificios de viviendas:

El uso de trasteros en edificios de viviendas se admitirá en los locales destinados a ese fin exclusivo situados en sótanos, semisótanos, planta baja, bajo cubierta de última planta, sin incorporación posible de ningún otro uso y que tengan acceso directo desde zonas comunes de circulación interior del edificio que no sean el portal o rellanos de escalera. En estos casos deberán disponer de vestíbulo previo.

Su superficie útil no podrá sobrepasar los 13,50 m² por trastero en ningún caso y no podrá existir más de un trastero por vivienda.

Art.27. Condiciones del uso industrial

Las industrias deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los locales destinados a estos usos cumplirán las determinaciones establecidas en el Reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.
- b) Dispondrán de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los inmuebles vecinos.
- c) En el caso de que en la misma Unidad o edificio existan viviendas, estas últimas deberán disponer de accesos independientes, de manera que el taller no cause molestias a los vecinos.
- d) Las industrias estarán siempre dotados, al menos, de un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo. Cuando el taller cuente con más de 10 operarios, deberá contar, además, con servicios separados para ambos sexos.
Cuando en un mismo edificio se agrupen varias industrias, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único servicio, siendo su número mínimo de un servicio con un retrete, ducha y lavabo para cada sexo.
- e) Los locales destinados a actividades industriales tendrán, como mínimo, una superficie de 20 m². y un volumen de 80 m³. por cada puesto de trabajo.



- f) La instalación de calderas y recipientes a presión deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente, poniendo especial atención a las medidas de seguridad.
- g) Para la clasificación de las actividades según el concepto de molestas, insalubres o peligrosas, se estará a lo dispuesto en la reglamentación y legislación vigente.
- h) Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento que se establezcan de otras destinadas expresamente a operaciones de carga y descarga, con capacidad mínima para un camión de tamaño medio.
- i) Las instalaciones industriales observarán las siguientes características:
 - 1. Altura libre de planta mínima: 2,50 m.
 - 2. Dotación mínima de servicios sanitarios:
 - 1.1 Para uso del público: Según reglamentación sectorial, y en su defecto:
En locales industriales con zona al público < 100 m.² será el aseo de operarios (privado).
En locales industriales con zona al público > 100 m.² 1 aseo (< 10 operarios con WC, lavabo y ducha) y 1 aseo accesible WC, lavabo (con vestíbulo).
 - 1.2 Para uso del personal: Según reglamentación sectorial, y en su defecto:
1 aseo con lavabo, WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo (hasta 200 m²/20 m² operario).
2 aseos con lavabo, WC y ducha (separación por sexos) para > 10 operarios (>200 m²/20 m² operarios).

Art. 28. Condiciones de los Almacenes

Cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de industria, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que esté destinada a almacén.

Además, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Cuando los locales o edificios de almacén sean anejos a otros de uso comercial o de oficinas deberán cumplir las condiciones que se establecen en estas Normas para estos usos. Sus aseos podrán ser comunes con los otros usos.
- b) No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas nada más que en naves almacén en edificaciones exclusivas, y en las mismas condiciones que sean de aplicación a industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.
- c) Los locales destinados a actividades / uso de almacenamiento, tendrán como máximo una superficie de 40 m² por puesto de trabajo y dotación de 1 aseo (lavabo, WC y ducha hasta 10 operarios).
En local/nave con zona al público (exposición/venta) < 100 m², el aseo será del personal.
En local/nave con zona al público > 100 m², además del aseo del personal, se añadirá uno accesible.

Art. 29. Condiciones de las Estaciones de Servicio

En cualquier zona de ordenación las estaciones de servicio de carburante tendrán sistema de ordenación por edificación aislada. En tanto que permanezca el uso legalmente establecido este podrá mantenerse, una vez clausurado o caducado el uso podrán destinarse a cualquier uso pormenorizado permitido en la zona de ordenación correspondiente.

Respecto al número de aseos, se dotarán de 2 aseos (1 por sexo) y uno de ellos será accesible, exista o no zona comercial menor o mayor de 100 m².



Art. 30. Condiciones de los usos terciarios

1. Condiciones del uso Hostelería y Hospedaje:

a) Condiciones del uso Restauración:

- Con carácter global, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente que engloba restaurantes de todo tipo (incluidos hamburgueserías y pizzerías), bares y cafeterías con concurrencia de público para la relación social.
- La iluminación natural de 1/10 de la superficie útil del local o, en su caso, con iluminación-ventilación mecánica necesaria.
- Se deberán cumplir además en los locales, establecimientos y edificios de este uso (Restaurantes, bares-cafeterías, etc.), con concurrencia pública de relación /CTE, las determinaciones siguientes de accesibilidad y otras:

a.1.- En locales nuevos (de nueva planta):

a.1.1.- Los locales, de cualquier superficie útil, dispondrán de un itinerario accesible y desde la entrada accesible, en su caso, hasta el aseo accesible y plazas reservadas. Todo según el C.T.E. excepto el aseo accesible, en el que se permitirá un solo espacio de traslación lateral al inodoro.

a.1.2.- En locales con superficie útil total menor de 35 m² (10 m² al público), no se permitirán usos de bares, cafetería y restaurantes (concurrencia pública de relación)

a.1.3.- Los locales nuevos < 100 m² útiles al público, se dotarán de 1 aseo (lavabo e inodoro) accesible, con vestíbulo separador del resto del local también accesible.

a.1.4.- Los locales nuevos > 100 m² útiles al público, se dotarán de 2 aseos con vestíbulos de independencia, uno de ellos accesible con su vestíbulo también accesible, que pueda ser común a ambos aseos.

a.2.- En locales existentes:

a.2.1.- En locales existentes < 35 m² útiles total (ocupación público < 10 personas), con 1 aseo al público no accesible, con obras de reforma o cambio de actividad (no de uso), no se exigirá aseo accesible.

a.2.2.- En locales existentes (> 35 m² útiles total), < 100 m² útiles al público, por reforma, cambio de actividad, sin cambio de uso, se exigirá 1 aseo accesible con vestíbulo de independencia accesible para ambos sexos.

a.2.3.- En locales existentes con cambio y adecuación al uso de Restaurante-Cafetería-Bar, etc (de concurrencia pública) y < 100 m² útiles al público, también se dotará de 1 aseo y vestíbulo previo accesibles.

a.2.4.- En locales existentes, > 100 m² útiles al público, con reforma, manteniendo el uso de restauración o adecuándolo a él, se dotarán de 2 aseos y uno de ellos accesible con vestíbulos independiente o con un vestíbulo común accesible.

b) Condiciones del uso Recreativo:

Todas las edificaciones de carácter recreativo y de reunión deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:



- Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas condiciones que les sean de aplicación del uso comercial o industrial.
- También cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia, sobre reglamentación de espectáculos públicos, de seguridad (DB-SI y DB-SUA) y de accesibilidad (SUA 9) del CTE o, en su defecto, aquellas condiciones que le sean de aplicación del uso comercial.
- En las instalaciones singulares, las fachadas respetarán el ritmo de huecos, los materiales y colores de fachada del entorno del Barrio, que de ubicarse en la zona afectada por el Plan Especial de Protección del Ensanche Modernista y Racionalista de la Ciudad, deberán respetar además los elementos compositivos y constructivos de edificios de dicha zona.

c) Hotelero (Alojamiento temporal de personas):

Los establecimientos hoteleros o asimilados, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

c1) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial.

c2) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 400 m², dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.

c3) No se podrán ubicar establecimientos hoteleros en edificio no exclusivo cuyo acceso esté a más de 5,00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de ascensor, o si el establecimiento es < 500 m² construidos (SI1/CTE) en edificio de uso principal vivienda plurifamiliar.

2. Condiciones del uso comercial:

Los usos de servicios y terciarios de relación, englobados genéricamente dentro del uso comercial, podrán ubicarse en los lugares donde el planeamiento admita tales usos, sin que les sean de aplicación las reglas de localización establecidas en este apartado. Sólo se computará la superficie de los mismos destinada a estancia del público, cuando este tipo de establecimientos se integran en centros comerciales, a fin de cuantificar la superficie total de éstos.

a) La circulación interior en la superficie de los establecimientos, accesible al público observará las siguientes reglas:

a.1.) En áreas de ventas, el ancho mínimo de espacio de circulación será de 1,00 m. entre mobiliario y 1,20 m. en pasillo accesible, salvo en supermercados, grandes comercios o hipermercados que serán:

- En áreas de ventas ≤ 400 m² construidos y con usos de carros: Ancho mínimo de 3 mts. entre batería de cajas (> 10 cajas) y estanterías y resto pasillos 1,40 m. mínimo.

- En áreas de ventas ≤ 400 m² construidos y sin uso de carros: Ancho de pasillos 1,20 mínimo.

- En áreas de ventas > 400 m² construidos y con uso de carros: ancho mínimo de 4,00 mts entre batería de cajas (> 10 cajas) y estanterías y resto de pasillos de 1,80 mts de ancho mínimo.



- En áreas de ventas $> 400 \text{ m}^2$ y sin uso de carros, el ancho mínimo será de 1,40 mts.
- En los centros comerciales el ancho mínimo de los espacios comunes será de 3,00 mts.
- a.2) Para nuevos locales, la altura mínima será de 3,00 m., admitiéndose un mínimo de 2,50 m., que no podrá suponer más del 30 % de la superficie accesible por el público. Para locales existentes, anteriores a este Plan general, con uso o sin él, la altura mínima será de 2,50 m.
- a.3) Las plantas bajas o con acceso directo desde la calle, serán accesibles desde el exterior e interiormente toda la zona de venta será accesible al público cualquiera que sea su superficie, cuyas plantas superiores, en su caso, con zona de público $> 100 \text{ m}^2$ útiles se dotarán de ascensor accesible o rampa accesible desde la planta baja accesible del establecimiento o edificio comercial.
En los itinerarios se cumplirá:
 - Ancho mínimo entre mobiliario: 1,00 m.
 - Ancho mínimo pasillos: 1,20 m.
 - Entrada desde puerta edificio círculo inscrito de 1,50 m de radio
 - Ante mostradores, banda de 1,80 m (0,60 m. de estar y 1,20 m de paso)
 - 1,20 m. ante acceso a vestíbulos de aseos.
- a.4) La ventilación/iluminación podrá ser natural con superficie de huecos de 1/10 de la superficie útil del local o, en su caso, con la iluminación artificial y ventilación necesaria.
En general, el resto de dotaciones y características se registrarán por las presentes Normas y el C.T.E
- b) La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será:
 - En locales con zonas al público $< 100 \text{ m}^2$ útiles (no de concurrencia pública y accesibles desde el exterior) será obligatorio 1 aseo no accesible, con vestíbulo de independencia.
 - Los locales con zonas al público $\geq 100 \text{ m}^2$ útiles (no de concurrencia pública), accesibles desde el exterior, se dotarán de 2 aseos, uno de ellos accesible, con vestíbulos respectivos (uno accesible) o uno común accesible.
 - Las dotaciones de aseos accesibles, se aumentarán en 1 aseo accesible más cada 10 aseos o fracción no accesibles exigidos en locales desde superficie de venta al público $\geq 400 \text{ m}^2$.
- c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio.

SUPERFICIE DE VENTA	Nº DE DARSENAS
$\geq 400 \text{ m}^2 < 2.000 \text{ m}^2$	2
$\geq 2.000 \text{ m}^2 \text{ a } < 3.000 \text{ m}^2$	3
$\geq 3.000 \text{ m}^2 \text{ a } < 6.000 \text{ m}^2$	4
$\geq 6.000 \text{ m}^2 \text{ a } < 12.000 \text{ m}^2$	5
$\geq 12.000 \text{ m}^2 \text{ a } < 24.000 \text{ m}^2$	7
$\geq 24.000 \text{ m}^2$	6



Estas dársenas estarán en todos los casos ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.

En el caso de que el establecimiento esté destinado a productos de alimentación y/o cotidianos, y se encuentre a distancia inferior a 100 m. del uso residencial, al menos una de las dársenas será apta para un vehículo industrial medio y se dispondrá en el interior del local.

Todo local comercial destinado a alimentación de superficie superior a 400 m² dispondrá de vado para carga y descarga, salvo que este servicio se realice desde el interior de la parcela y no desde vía pública.

- d) En los Complejos Comerciales organizados especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, este tendrá un ancho mínimo de 4 metros.
- e) Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento o agrupación habrá de realizarse directamente desde el exterior.

3. Condiciones de las oficinas:

Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse totalmente a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.

Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 12,00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá disponer además de ascensor o escalera mecánica.

Las oficinas deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá completar por procedimientos artificiales, debiendo cumplir las previsiones técnicas que les sean de aplicación, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por la Ciudad Autónoma. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de 1/10 de la superficie útil de la planta del local, si es posible en fachada, incluso cenitalmente, en cubierta, y de no serlo (en manzana cerrada) se complementará artificialmente la iluminación y ventilación.

Los locales destinados a oficinas observarán las siguientes características:

- a) La altura libre de planta mínima será de 2,50 m
- b) Dotación mínima de servicios sanitarios:
 - b.1) Los locales < 100 m² útiles al público (sin contar zonas de trabajo y despachos), hasta 10 puestos de trabajo, se dotarán de un aseo (inodoro + lavabo) para ambos sexos y no accesible con vestíbulo de independencia , salvo si su acceso es desde pasillo o distribuidor común, fuera de las zonas



habitables como vestíbulo general, sala de atención al público o despachos. Los locales > 100 m² útiles al público (sin contar zonas de trabajo y despachos) o con más de 10 puestos de trabajo, en planta baja y planta superiores accesibles con ascensos o rampa accesible, se dotarán de 2 aseos (lavabo + inodoro) uno de ellos accesible con 2 vestíbulos independientes o 1 común accesible, salvo que el acceso a ellos sea directo desde hall, pasillo o distribuidores accesibles independientes de zona al público y despachos.

b.2) Para uso del personal. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más un WC por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales y consultas médicas individualizadas de superficie no superior a 50 m², para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para la vivienda.

4. Condiciones de los usos de relación:

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente, como es el uso administrativo del CTE.

Art. 31. Garajes y aparcamientos en los edificios

1. Cuando así se establezca en el presente reglamento, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.
Tanto los garajes y aparcamientos públicos o privados que se proyecten en las zonas autorizadas como los derivados del cumplimiento de aquella dotación de aparcamientos observarán las reglas establecidas en el presente artículo.
Se admite la mancomunidad de garajes.
2. La dotación de aparcamiento en las nuevas edificaciones de suelos consolidados urbanos, deberán contemplar, salvo en aquellas áreas en donde por el tamaño de la parcela se exima, la siguiente proporción mínima:
 - En residencial plurifamiliar:
 - En actuaciones de hasta 10 viviendas una plaza cada 2 viviendas.
 - En actuaciones de 11 o más viviendas: una plaza por vivienda.
 - En residencial unifamiliar:
 - Una plaza por vivienda cuando esta sea menor o igual a 150 m² construidos totales y parcela mayor de 50 m², y dos plazas por vivienda para las de más de 150 m² construidos totales en parcelas superiores a 100 m².
 - En uso administrativo, recreativo o comercial una plaza cada 100 m² a partir de 600 m².
 - En equipamiento primario una plaza cada 100 m² a partir de 600 m².
 - En edificación hotelera y residencial colectiva, las plazas indicadas en la reglamentación específica vigente.
 - Apartamentos o estudios :
 - Una plaza cada 3 hasta 10 apartamentos o estudios, y una plaza cada 2 apartamentos o estudios para más de 10.



3. No será obligatorio la reserva de aparcamientos cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:
 - a) Nuevos usos que se instalen en edificaciones existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y cuya tipología de edificación lo impida, dificulte o desaconseje.
 - b) Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características y funciones impidan la provisión de aparcamientos, o que se den circunstancias de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente.
 - c) Cuando se trate de obras de nueva edificación o de reestructuración de edificio existente, y la parcela en cuestión tuviera una superficie inferior a 250 m², o un diámetro del círculo inscribible inferior a 15 m.
 - d) En áreas de edificación en manzana cerrada cuando las plazas resultantes fueren inferiores a 3.

Cuando, tras la aplicación de las reglas que posibilitan la determinación del número mínimo de plazas de aparcamiento a situar dentro del edificio proyectado, existiera un déficit con imposibilidad claramente justificada de ubicación en dicho edificio, salvo creando una planta mas destinada a este uso, siempre que este déficit no sea superior al 20 % del total de plazas de aparcamiento necesarias, se eximirá de su construcción mediante el ingreso en la Ciudad Autónoma, con destino a la creación de aparcamientos públicos, del importe equivalente a su valoración, teniendo como referencia los modulos resultantes de estudio de mercado realizado o que exija la legislación estatal vigente aplicable y computando 25 m² por plaza no ejecutada.

4. La localización de los aparcamientos necesarios podrá ser en el espacio libre de parcela o en espacio construido de la misma, o bien en espacio mancomunado a varias parcelas próximas.

Cuando se disponga en el espacio libre de parcela, si es en superficie se respetará en lo posible el arbolado, y si es en construcción subterránea su forjado resistirá 0,80 m. de tierra en conjunción con el resto de instalaciones previstas en el referido espacio libre, procurando disponer sobre la construcción las que no requieran jardinería.
5. Cada plaza de aparcamiento ocupará una porción de suelo plano, con tratamiento adecuado, escasa pendiente, señalizado y accesible por el vehículo con facilidad de maniobra. En la normativa de usos se señala la cuantía y clase de las plazas que deberán preverse para cada uno de ellos que, en todo caso, tienen el carácter de mínimo. Si se previeran más de 32 plazas para automóviles, 1 de cada 33 o fracción tendrá unas dimensiones mínimas de 3,40 x 4,50 m. y será accesible para minusválidos. El tamaño de las plazas de aparcamiento será para cada tipo de vehículo:

	Longitud (m.)	Latitud (m.)
Turismos	5,0	2,4
Industrial	6,0	2,5
Pesado	9,0	3,0
Motocicletas	2,5	1,5



6. El acceso del aparcamiento podrá ser indicada en la correspondiente cédula urbanística obligatoria antes de redactar el proyecto y deberá ir señalada expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa.
Sólo se permitirá una puerta de una puerta de acceso y salida del garaje por edificio salvo que por el número de vehículos de este sean necesarias dos.
7. Cuando la provisión de plazas de aparcamiento se realice en espacios edificados o garajes, éstos podrán emplazarse en planta baja o sótano de los edificios destinados a viviendas, en edificaciones subterráneas en los espacios libres de parcela, o en edificio exclusivo.
8. En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:
 - a) Zaguán: será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.
 - b) Acceso de peatones: en aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, éstas cumplirán lo referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio. Todo según la normativa estatal de protección y accesibilidad (SI y SUA) del CTE.
 - c) Los huecos de acceso tendrán una anchura mínima según lo siguiente:
 - En garajes > 100 m² / de 5 a 10 plazas:
 - Hueco de 4,00 m / calles < 10 m de ancho (hasta 50 plazas)
 - Hueco de 3,50 m / calles \geq 10 m. ancho (de 50-100 plazas)
 - En garajes > 100 plazas:
 - 1 hueco de 6,00 m. de ancho libre para entrada-salida
 - 2 huecos independientes, de 3 m. de ancho libre cada uno para entrada y salida separados, para calles > 10 m. de ancho.
 - En calles de 7 a 10 m. serán 2 huecos de 4,00 m. mínimo , no permitiéndose garajes con más de 100 vehículos en calles < 7,00 metros, salvo en edificios retranqueados con plataforma horizontal de incorporación al vial abierta y con total visibilidad, o en la salida con apoyo de espejo en fachada de enfrente, con obtención de la licencia de prohibido aparcar en 15 m. en acera frente a la salida del aparcamiento, además de su propio vado.

En general no se permitirán aparcamientos interiores en edificios cuyas calles de acceso y salida a los mismos, no permitan el giro de radio mínimo de 4,50 m. desde el eje del carril de calle a la fachada en el punto central de dicha puerta de garaje, cuya anchura mínima libre será de 4,00 m. en todo caso, para garajes hasta 100 vehículos y para > 100 vehículos, 1 entrada y 1 salida de 8,00 m. o independientes entradas de 4,00 m. y salida de 4,00 m.

Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta interior de acceso y espera, ante la rampa al sótano y puerta a calle, con ancho mínimo igual al hueco de salida y fondo mínimo de 4,50 m y pendiente del 5 % (descendiente desde el hueco de acceso).



Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de éstas.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.

Podrán autorizarse vados con motivo del aparcamiento de vehículos cuando existan en el aparcamiento cinco vehículos ó más.

En las ordenaciones de viviendas unifamiliares agrupadas, solo se dispondrá de un solo acceso de vehículos o dos en función del tamaño del aparcamiento. Si la agrupación fuere con tipología de viviendas pareadas o aisladas se permitirá un vado cada veinte metros de fachada a red viaria pública.

d) Rampa: cumplirá con las siguientes limitaciones:

- Recta: pendiente no mayor del 16%.
- Curva: pendiente no mayor del 12%.
- Radio de giro mínimo en el eje: 6 m.
- Ancho de rampa mínimo: 3,00 m. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.

Montacoches: Se permite la instalación de aparatos elevadores para coches únicamente en los casos en que queda eximida la obligación de previsión de aparcamiento en base a las circunstancias establecidas en los apartado c) y d) del punto 2 de este artículo o quede demostrado, fehacientemente, la imposibilidad del acceso a través de una rampa con las condiciones establecidas en el apartado d) anterior. Además, la entrada y salida de los vehículos al montacoches desde la vía pública deberá realizarse sin que haya que realizar maniobra de marcha atrás. Estas instalaciones deberán cumplir las condiciones siguientes:

- El proyecto contendrá una memoria justificativa sobre la imposibilidad de disponer de rampas de acceso y un croquis en el que se demuestre el cumplimiento de las dimensiones exigidas y de la maniobrabilidad de los accesos, para lo cual deberán grafarse las condiciones de la calle (ancho, banda de aparcamiento, mobiliario urbano existente, etc.) y la disposición del vehículo en la trayectoria de las entradas y salidas.
- La plataforma elevadora tendrá unas dimensiones mínimas de 4,70 m.x 2,70 m. y la puerta de acceso tendrá un hueco libre de paso mínimo de 2,50 m. Esta plataforma podrá tener la consideración de meseta previa a la que se refiere este artículo y el Código Técnico de la Edificación (CTE)
- La puerta de acceso al aparato elevador se dispondrá entre la línea de fachada y un retranqueo de 4,50 m, de manera que se pueda hacer la maniobra de entrada y salida frontalmente, sin realizar marcha atrás, con un radio de giro de 4,50 m., medido en el eje del carril de circulación de la calzada.
- El número máximo de plazas de aparcamiento por cada aparato elevador será de 20 plazas o fracción.
- Cuando se instalen aparatos elevadores como único acceso vehicular al aparcamiento, el número máximo de sótanos será de 3 plantas.



- e) Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:
- Altura libre: 2,20 m.
 - Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total en m². (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 20 m².
 - Dimensión mínima por plaza: 2,20 x 4,50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.
 - Ancho de calle mínimo: 4,5 m. en calles con una sola banda de aparcamientos transversales (a 90 °) y 5,00 m. en calles centrales con 2 bandas de aparcamientos transversales.
 - Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m.
 - Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 m. x 2,20 m.
- f) Garajes en viviendas unifamiliares: en viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:
- Meseta: superficie mínima 2,80 x 2,50 m. Pendiente máxima del 6%.
 - Huevo de acceso mínimo: 2,70 m.
 - Superficie mínima de garaje: 14 m².
 - Dimensiones libres mínimas: 2,80 x 5,00 m. (ancho y longitud).
- g) Iluminación: en aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al REBT.
- h) Ventilación: la evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:
- Ventilación natural: ésta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.
La superficie mínima de ventilación será de 1 m² de hueco por cada 200 m². de superficie de aparcamiento, y los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada.
En el caso de ventilar a fachada o a patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.
 - Ventilación mecánica: realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 250 m³/hora, por plaza de aparcamiento.
Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.
- En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas deberán existir simultáneamente los dos sistemas de ventilación natural y mecánica, descritos anteriormente.
En todo caso se cumplirá la normativa estatal vigente al respecto (CTE)
- i) Protección contra el fuego: los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, según la normativa vigente.



TÍTULO QUINTO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN EN ESPACIOS LIBRES

Art. 32. Obras de urbanización. Proyectos de urbanización.

- a) El presente *titulo* establece las condiciones mínimas que deben reunir las obras de urbanización ejecutadas sobre la base del desarrollo urbano previsto en el PGMU, sin perjuicio del contenido de la legislación y normas específicas.
- b) Las condiciones aquí señaladas se refieren principalmente a los Proyectos de Urbanización, entendidos como tratamiento integral de las obras de urbanización. Sin embargo también serán de aplicación a las infraestructuras concretas objeto de Licencia de obras ordinarias de urbanización y a los Proyectos de obras municipales.

Art. 33. Contenido y concepto.

- a) Los *Proyectos de Urbanización* son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del PGMU y del planeamiento urbanístico de desarrollo.
El carácter integral del *Proyecto de Urbanización* se refiere tanto al ámbito de una actuación (Unidad de Ejecución), como al desarrollo conjunto de todas las infraestructuras básicas.
- b) Se incluirán en el Proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras; de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, canalizaciones de fibra óptica, red de abastecimiento de aguas potables y de riego; evacuación de aguas pluviales y residuales, etc. Incluirá también la ejecución de las obras exteriores que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits generados en los sistemas generales de infraestructura del municipio, por razón del incremento de la demanda que puede suponer la actuación.
- c) Las *Licencias de Obras Ordinarias de Urbanización* se refiere a las obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

Art. 34. Condiciones Generales.

- a) Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.



- b) En ningún caso los *Proyectos de Urbanización* podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones, cualquier determinación que modifique la ordenación será nula de pleno derecho.
- c) Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.
- d) Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento urbanístico que desarrollan, sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Art. 35. Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización. Redes de infraestructuras.

En las Normas siguientes sólo se considerarán los aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

La aplicación de estas Normas se hará sin perjuicio de las obligaciones extraídas de la legislación especial.

Art. 36. Abastecimiento de agua y redes de riego.

- a) Sólo se incluyen en este artículo las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se puedan englobar dentro de un Proyecto de Urbanización, se seguirán las condiciones de la correspondiente normativa específica u ordenanzas municipales sobre la materia.
- b) Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para abastecimiento serán:
 1. Se entiende que es agua potable aquella que está suministrada por un concesionario.
 2. La dotación mínima de agua potable nunca será inferior a 200 l/hab/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y el tipo de construcción proyectada.
 3. Para riego de parques, jardines, etc., y suministro de otros usos, se fijará una dotación de agua que justifique las características de la ordenación.
 4. Para zonas industriales se establecerá una dotación con un caudal de 20 m³/día por cada una de las industrias establecidas. En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 330 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres para tener en cuenta las variaciones de consumo.



5. Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán de tipo homologado. Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos del servicio contra incendios. En el dimensionamiento de la red de hidrantes se consideraran las hipótesis y condiciones del Código Técnico de la Edificación.
6. Las conducciones y el resto de los elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular el tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas, etc.).

Art. 37. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

- a) La red de saneamiento de los Proyectos de Urbanización se ajustará a los siguientes criterios:
 1. El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, al que se añade el caudal de aguas pluviales recogidas a través de la red viaria, y el que resulta de las descargas de las cámaras de limpieza.
 2. Normalmente, se optará por el sistema unitario, sin embargo, en aquellas zonas de uso residencial en las que existan cauces a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.
 3. Todas las conducciones será subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria y los espacios libres de dominio público y, a ser posible, no se situarán bajo las calzadas, sino bajo las aceras y jardines.
 4. Para el vertido al subsuelo de aguas residuales, previa depuración, será necesario demostrar documentalmente, mediante informe técnico, las condiciones de permeabilidad del terreno.
 5. La sección mínima de las condiciones del alcantarillado será de 0,40 ml. de diámetro y la velocidad máxima admisible, con carácter general, será de 3,00 m/seg.
 6. La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante una red de alcantarillado adecuada a la zona a la que se ha de servir.
 7. Cuando el afluente no vierta directamente al colector municipal, sino a cauces, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración.
 8. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, ni aún previa depuración, debiendo acreditarse en cada caso las soluciones técnicas idóneas, a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.
 9. Las acometidas domiciliarias verterán siempre a pozos de registro, con un diámetro mínimo de, al menos 0,25 m. Estos se situarán sobre cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial o final de los rápidos. Además, se intercalarán otros de forma que no disten entre ellos más de 50 m.
 10. Los imbornales de recogida de aguas pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.



11. Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados usualmente por la Ciudad Autónoma.
- b) En la ejecución de las redes de saneamiento en urbanizaciones de nueva planta se aplicarán, además, los siguientes criterios y cifras mínimas de control.
1. En relación con el saneamiento y vertido deberá estudiarse y justificarse, a partir de una evaluación aproximada de los caudales de aguas negras y pluviales, el trazado, secciones, tipo y materiales utilizables en los colectores principales.
También se estudiarán distintas soluciones de emplazamiento del punto o puntos de vertido, así como la depuración. La comparación de las distintas alternativas se hará teniendo en cuenta los aspectos funcionales y económicos, tanto desde el punto de vista constructivo como de explotación.
 2. En relación con la red de saneamiento deberán estudiarse los siguientes aspectos:
 - Se comprobarán los aspectos relacionados con los caudales de aguas negras y caudales de aguas pluviales (estudiando, para las distintas zonas, las aportaciones de ambas procedencias). Para las aguas negras se tomarán los mismos caudales que los calculados para la red de dotación de agua, y se le añadirán las aguas pluviales recogidas a través de la red viaria y el que resulte de las descargas de las cámaras de limpieza.
 - El trazado de la red se proyectará de forma que discurra por las calles o espacios libres para que se pueda añadir fácilmente en su registro.
- c) Toda urbanización de nueva planta en que se proyecten más de 22 viviendas deberá contar con estación depuradora de carácter primario, es decir, con instalación de rejilla para retención de sólidos flotantes y de arenosos para retención de arenas y sólidos de gruesos en supresión.
Toda urbanización de nueva planta en que se proyecten más de 1.000 viviendas deberá contar con estación depuradora con tratamientos primarios y secundarios (cámaras aerobias, anaerobias y, en caso necesario, procesos de fangos activos).
- d) Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualquiera otros que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrá de proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos con anterioridad a su conexión con la red general o a su vertido a cualquier cauce de agua.

Art. 38. Suministro de energía eléctrica.

- a) Dentro de este concepto se incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, la implantación de alumbrado público.
- b) Las condiciones de estas instalaciones serán:



1. El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (por ejemplo, en los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación). Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento para Baja Tensión.
2. El grado de electrificación máximo previsto para las viviendas se especificará preceptivamente en la documentación del proyecto que desarrollo la instalación.
3. La distribución de baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido será, a ser posible, subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario.
4. Respecto a las líneas de alta tensión, cuando sean tendidos aéreos, deberá respetarse las servidumbres y la prohibición de construir a menos de 5 ml. del conductor.
5. No se permitirá, salvo situaciones de urgencia y necesidad, la ubicación de centros de transformación en suelo de dominio público.
6. Todo Proyecto de Urbanización deberá justificar que dispone del compromiso del suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios.
7. Las instalaciones de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe la Ciudad Autónoma. Todos sus elementos (báculos, luminarias, conductores, etc...), habrán de ser homologados por la Ciudad Autónoma.

Art. 39. Sistemas rodado. Estándares de diseño.

- a) Las presentes Normas clasifican las calles y vías, tanto de tráfico rodado como las peatonales, según el esquema siguiente
 - Viario de primer orden o de sistema general (que incluye carreteras).
 - Vías de segundo orden.
 - Calles peatonales y viario de tercer orden.A esta clasificación habría que añadirle las vías de acceso directo a las edificaciones.
- b) Los estándares de diseño mínimos de cada uno de estos tipos de calle, cuando sean de nueva urbanización, serán:
 1. *Vías de acceso directo a las edificaciones:*
 - La distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 8 ml.
 - La calzada mínima será de 6 ml.
 - Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1 ml.
 - Si la vía es de carácter peatonal, el ancho total de la calle será, como mínimo, de 6 ml. (entre alineaciones situadas a uno y otro lado de la vía).
 - Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 20 viviendas y tendrán una longitud máxima de 8 m., disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para giro de vehículos.
 - Si se disponen aparcamientos laterales a la calzada, el ancho mínimo será de 1,80 ml. en los aparcamientos en línea, ambos acumulados al ancho mínimo de la calzada.
 - El radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas será de 8 ml.
 2. *Calles peatonales y viario de tercer orden.*



- La distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 10 ml.
- La calzada mínima será de 7 ml.
- El ancho mínimo de carril será de 2,50 ml. y máximo de 3,00 ml.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada 1,50 ml.
- Si la vía es de carácter peatonal el ancho total de la calle será, como mínimo, de 6 ml. (entre alineaciones situadas a uno y otro lado de la vía).
- Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
- Si se dispone de aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 1,80 ml. para los aparcamientos en línea y 5 ml. para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de la calzada.
- El radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas será de 12 ml.
- Cuando se trate de uso industrial, las vías de distribución de estas zonas tendrán como mínimo una separación de 15 ml. entre alienaciones, con un ancho de calzada de 12 ml. y aceras con un ancho mínimo de 1,50 ml.

3. Vías de segundo orden.

- La distancia mínima entre alineaciones a parcela situadas a uno y otro lado de la vía será de 13 ml.
- La calzada mínima será de 7 ml.
- El ancho mínimo de carril será de 2,50 ml. y máximo de 3,00 ml.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada de 3 ml.
- Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
- Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 ml. para los aparcamientos en línea y 5,00 ml. para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de calzada.
- El radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas será de 12 ml.
- Cuando se trate de usos industriales, estas vías tendrán como mínimo 18 ml. entre alineaciones, con un ancho de calzada de 10 ml. y aceras de peatones con un ancho mínimo de 1,50 ml.

4. Vías de primer orden.

- En caso de carreteras se estará a lo dispuesto en aplicación de la Ley de Carreteras, como mínimo, salvo que el PGMO. gráficamente aumente dicha protección.
- En el resto de las vías de primer orden la distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 20 ml.
- La calzada mínima será de 14 ml.
- El ancho mínimo de carril será de 3,20 ml. y máximo de 3,60 ml.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada de 5 ml.
- Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
- Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 ml. para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de la calzada.
- El radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecciones urbanas será de 35 ml.



Art. 40. Tratamiento de residuos.

Para el cálculo del volumen de desperdicios y basuras a los efectos de determinar los espacios para su acumulación y tratamiento, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,50 kg/hab/día.

Se recomienda la recogida de estos residuos en autocamiones acondicionados, que verterán en estaciones de recogida, ya sean definitivas o intermedias.



TITULO SEXTO

CONDICIONES DE SANIDAD E HIGIENE

Art. 41. Condiciones de sanidad e higiene.

- a) El presente *titulo* describe las normas mínimas de sanidad e higiene que han de cumplir las edificaciones e instalaciones construidas al amparo del presente PGMO:
- b) Estas condiciones se aplicarán sin perjuicio del contenido de la legislación específica aplicable en cada caso.
- c) Estas condiciones se consideran como mínimas. Sobre ellas la Ciudad Autónoma podrá, siempre que sea conveniente para el desarrollo, habitabilidad y salubridad de la Ciudad Autónoma, establecer las correspondientes normas que incrementen las prescripciones a observar en viviendas y locales, así como los requisitos para la apertura y concesión de licencias para actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

SECCIÓN 1. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS.

Art. 42. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

- a) El conjunto de actividades que merece esta denominación, por sus características, están reguladas básicamente por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, en defecto de regulación autonómica. La solicitud de licencia para estas actividades seguirá el procedimiento y requerirá la documentación descrita por la legislación específica.
- b) Por actividades molestas se consideran todas aquellas actividades que constituyan incomodidad, por los ruidos, vibraciones que producen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que éstas eliminen.
Entre las actividades con esta consideración se sitúan, a título indicativo, vaquerías, mataderos, fábricas, imprentas, salas de cine, etc.
- c) Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves, quedan prohibidos dentro de los ámbitos urbanos.
- d) Los motores y grupos electrógenos deberán estar dotados de las medidas correctoras exigidas por la legislación específica.
- e) Son actividades insalubres las que dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar, directa o indirectamente, perjudiciales para la salud humana.
- f) Son actividades nocivas las que por la misma causa puedan ocasionar daños en la riqueza agrícola o piscícola.



- g) Las actividades que producen humos, polvos, nieblas, vapores o gases que puedan ser nocivos o insalubres, deberán estar dotados obligatoriamente de instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases, cumpliendo lo dispuesto en la ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, la concentración de aquellos, en el aire del interior de las explotaciones, las cifras indicadas en el Anexo 2 del Reglamento e Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.
- h) Las pescaderías, carnicerías y similares deben estar dotadas, obligatoriamente, de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.
- i) Son *actividades peligrosas* aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes. Entre éstas se encuentran, a título indicativo, las estaciones de gasolina, garajes, etc.
- j) Las actividades peligrosas se instalarán en locales ya construidos o que se construyan con dicha finalidad y estarán dotados del número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación.
- k) La construcción de depósitos y almacenes de productos combustibles o inflamables se realizarán de acuerdo con las normas específicas de aplicación general dictada para cada producto por el organismo competente.
- l) En ningún caso se autorizará la instalación de almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos o abonos nitrogenados en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda, cuando entre ellos existan algunas de naturaleza inflamable o explosiva. En cualquier caso, estos almacenes estarán siempre dotados de medios suficientes para la prevención de incendios.
- m) Los locales de exhibición de películas deberán estar separados de las viviendas por muros incombustibles, de suficiente espesor y altura, en los que no existan puertas, ventanas, ni ninguna clase de huecos para asegurar la imposibilidad de la propagación de incendios.
- n) Cuando se pretenda establecer una actividad que pueda resultar calificada entre las comprendidas en el Reglamento, deberá solicitarse licencia municipal, cuyo expediente debería, además de cumplir los requisitos generales establecidos, incluir informe del Jefe Local de Seguridad, así como de los técnicos municipales competentes, según la naturaleza de cada actividad.

SECCIÓN 2. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

Art. 43. Normas sobre mataderos.

El emplazamiento de los mataderos o sitios donde se sacrifica ganado para abasto público será, preferentemente, en suelo no urbanizable, cerca de carreteras y con ventilación y luz suficiente, alejados además, de toda clase de industrias que puedan representar un peligro de contaminación de la carne. Debe contar con agua potable, cuya presión no será inferior a 2 at. y, al menos, con dos accesos (entrada de animales vivos y salida de carne limpia). en todo caso, se cumplirán las condiciones e indicaciones impuestas por los Servicios Técnicos de la Ciudad Autónoma a cada proyecto.



Art. 44. Mercados.

- a) La venta al por mayor se situará fuera de ámbitos de carácter residencial y estarán dotados de agua potable y desagües, evitando la entrada directa del sol sobre los alimentos.
- b) Los mercados públicos y venta al por menor insertos en la ciudad deben reunir todos los requisitos de salubridad e higiene exigidos por la legislación específica y certificados del Jefe de Sanidad Local y los técnicos municipales competentes y, como mínimo, contarán con agua potable, alcantarillado e iluminación suficiente (natural y artificial). Se evitará la construcción de estos mercados en plantas altas de edificios.
- c) Los puestos de venta deben reunir las mismas características que se exigen para los establecimientos del párrafo anterior, en relación con los productos que se expresan.

Art. 45. Espectáculos públicos.

- a) En estos locales (en los que debe prohibirse fumar) se exigirá que exista renovación del aire y toma de temperatura de la sala, impidiendo en ella las corrientes de aire.
- b) No se permitirá la limpieza y el barrido en seco, evitando así el levantamiento de polvo.
- c) La superficie del local deberá ser superior a 4 m²/personas de capacidad.
- d) Cada local deberá disponer de un botiquín de primeros auxilios, y se establecerán lavabos en cada piso a razón de 10 por cada 500 personas, pudiéndose reducir en casos excepcionales a 5 por cada 500 personas. Estos lavabos se instalarán en lugares bien ventilados e iluminados, con suelo impermeable y las paredes recubiertas hasta 2 m. de altura de material lavable o azulejos.

Art. 46. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.

- a) Las paredes, suelo o mostradores serán de material impermeable y perfectamente lavable. Los alimentos que se exponen al público deberán estar perfectamente protegidos mediante pantallas de cristal o plástico que impidan la contaminación directa. El suministro de agua potable y la eliminación de residuos deberá estar correctamente resuelto.
- b) Las cocinas y lugares destinados a la preparación de alimentos deberán resolver satisfactoriamente el problema de la ventilación y eliminación de humos, evitando que éstos se difundan por el establecimiento y salas abiertas al público.

Art. 47. Campings.

Para autorizar su apertura es condición indispensable que la instalación tenga resuelto el abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos, y además tenga instalados retretes, duchas, lavabos, espacios para asistencia médica y botiquín de urgencia.

Todas estas cuestiones deben quedar certificadas por la Jefatura Local de Sanidad antes de



autorizar su funcionamiento cada temporada.

Art. 48. Piscinas.

Para su apertura y puesta en funcionamiento, así como en todo lo referente a instalaciones, cloración, cambio de aguas y normas higiénico-sanitarias en general, se estará a lo establecido en la Orden Ministerial de 31 de Mayo de 1.960.

Art. 49. Viviendas.

- a) *Protección contra humedad.* Toda vivienda situada en planta baja, en contacto directo con el terreno, deberá estar separada de éste por una capa de aire o de mortero de cemento de 6 a 10 cms. de espesor, como mínimo.
- b) *Aislamiento térmico.* Los aislamientos térmicos de que se doten las viviendas deberán reunir las siguientes condición
 1. Bajo coeficiente de conductividad térmica.
 2. Incombustibilidad.
 3. Inatacabilidad por roedores y artrópodos.
 4. Indestructividad por vibraciones y que no se asiente con el paso del tiempo.
 5. Que sea centro de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni a las armaduras metálicas con las que pueda ponerse en contacto.
 6. Que no tenga olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca ningún tipo de sensibilizaciones.
- c) *Aislamiento sonoro.* Las viviendas deberán estar provistas de sustancias absorbentes para la recepción acústica, que pueden ser:
 1. Placas rígidas hechas de materiales de construcción porosos y con fibras vegetales o minerales.
 2. Placas flexibles del género de fieltro.
 3. Revestimiento a base de sustancias fibrosas o polvorientas construidas o soportadas por tejidos, moquetas o enlucidos plásticos sobre paredes.En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina cuya emisión sonora exceda de 80 Db.
Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y tomas de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de agua se ubicarán y aislarán, de modo que se garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db. hacia el exterior del edificio.

Art. 50. Viviendas en suelo no urbanizable.

Además de las condiciones de la norma anterior, las viviendas que se puedan construir en esta clase de suelo al amparo del PGMU, deberán:



- a) Aislar la casa de las aguas de lluvia para prevenir humedades, evitando los terrenos arcillosos y eligiendo los materiales adecuados.
- b) En las zonas húmedas las construcciones serán de cemento y no de ladrillo.
- c) El nivel mínimo de la edificación sobre el plano del campo será de 30 cm. y se construirá en terrenos donde las corrientes de agua de la capa freática estén al menos a 1,50 ml. de profundidad.
- d) Los médicos municipales han de intervenir en la expedición de la cédula de habitabilidad y en la clasificación de las viviendas como higiénicas, defectuosas (reparables o no), e insalubres.

Art. 51. Abastecimiento de agua.

- a) Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en calidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios en la Ciudad Autónoma.
- b) La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por:
 - 1. Agua de lluvia.
 - 2. Aguas profundas (a través de fuentes y pozos).
 - 3. Aguas superficiales.
 - 4. En caso necesario, podrá abastecerse la población de agua de mar, sometida a un proceso previo de desalinización.
- c) El agua de lluvia deberá ser recogida en depósitos que reúnan los requisitos siguientes:
 - 1. Las superficies de recogida serán de material impermeable e insoluble.
 - 2. Se deben eliminar las primeras aguas, ya que lavan las superficies de recogida y arrastran polvo y otras impurezas.
 - 3. Se conducirán por tubos de uralita, pasando por una rejilla metálica para eliminar los productos más gruesos, tras la cual debe haber un filtro de arena para completar la depuración física del agua.
 - 4. Las cisternas, en ningún caso, serán metálicas.
 - 5. Este tipo de abastecimiento se utilizará para viviendas aisladas. Los depósitos deben estar revestidos de cemento y enterrados para protegerlos de los cambios de temperatura.
- d) Aguas profundas o subterráneas:
 - 1. Si proceden de manantial, se recogerá el agua de un depósito subterráneo, de donde partirá la tubería para la red de distribución.
 - 2. El perímetro de protección de estas captaciones será, como mínimo, de 1 ml. de diámetro y se efectuará mediante una valla o cerca que impida la entrada de animales o personas.
 - 3. Si las captaciones proceden de pozos, el perímetro de protección será el señalado en el párrafo anterior, y en dicha zona no se podrán depositar basuras, ni existirán fosas sépticas, ni viviendas, ni instalaciones industriales.



4. La abertura del pozo estará rodeada de una zona cimentada, para impedir la penetración directa de aguas superficiales. Los pozos excavados deberán tener impermeabilizadas las paredes por aros de hormigón prefabricados que se colocarán unos encima de otros y se cimentarán entre sí. El pozo, además, tendrá un cierre hermético y no se introducirá en su interior recipiente alguno, extrayéndose el agua por un depósito de bombeo.
- e) Aguas superficiales:
1. Estas captaciones han de ser cerradas. La circulación en la conducción de agua deberá ser continua, en caso de que sea rodada, para evitar estancamientos, y esto se conseguirá mediante una caída en la conducción, que permita una velocidad de 30 a 50 m/seg.
 2. Si la conducción de agua es forzada, ésta circulará a presión y en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 40 cm/seg., si superior a 100 cm/seg. para evitar estancamientos y excesivo desgaste de material.
 3. Las conducciones para aguas rodadas se construirá con piedra o ladrillo, impermeabilizada con capa de cemento u hormigón.
 4. Las conducciones para aguas forzadas emplearán tubos de gres o uralita, cuyas juntas se impermeabilizarán, siendo su diámetro máximo de 1,50 ml.
 5. Los depósitos para el agua captada, cuyo destino sea el almacenamiento, deben tener una capacidad mínima equivalente a la del agua necesaria para el consumo de un día. Estos depósitos estarán cubiertos y protegidos, tanto del excesivo calor del verano como de la congelación en invierno.
 6. Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa, habrá que tener en cuenta “el caudal máximo instantáneo”, que es de 2,25 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

Art. 52. Depuración de aguas.

- a) El saneamiento del agua de bebida para convertirla en biológicamente inofensiva debe pasar por dos etapas:
1. *Etapla física.*
 2. *Etapla química.*
- b) *Etapla física.* Su finalidad es corregir las aguas turbias haciendo desaparecer las partículas en suspensión para que el agua quede clara y transparente. Este es un requisito previo para que el agua quede tratada con desinfectantes.
- Se utilizarán filtros rápidos a presión, cuyo material será arena de grano fino (1 mm.). La eliminación de las partículas sólidas se consigue por la acción de un floculizante que se añadirá al agua antes de la filtración con sulfato aluminico.
- Los depósitos de arena deberán ser regenerados mediante la eliminación de sus primeros 20 ó 30 cm., que será sustituida por otra limpia haciendo un lavado a contra corriente de la capa filtrante mediante chorros de agua a presión.
- c) *Etapla química.* El agua se desinfectará con cloro y sus compuestos, y yodo. La desinfección y puesta a punto de los depósitos se llevará a cabo por técnicos municipales competentes en colaboración con el Jefe de Sanidad Local, de acuerdo al volumen y características de los depósitos y según el método de potabilización empleado en instalaciones fijas, semifijas y móviles, recomendándose que, en cualquier caso, se le acople el dispositivo automático de distribución de clorógeno.