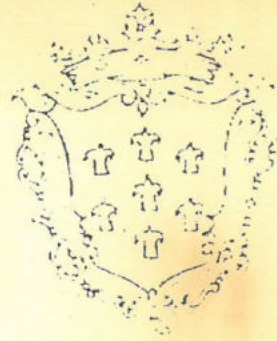


ALCANTARILLA



P. G. O. U.  
E. E. E. E.

ORDENANZAS

ALCANTARILLA  
DILIGENCIA

Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Murcia, fecha 21-12-83 sobre aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcantarilla. (B.O.R.M. 12-1-84)



El Secretario

2

PLAN

- PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACION Y USO DEL  
SUELO (Art. 42 L.S.) -

---



- PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACION Y USO DEL  
SUELO - (ART. 42 L. S.) .-

---

- I N D I C E -

Pag.

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.-

Sección 1ª: AMBITO DE APLICACION E INFORMACION URBA- 1  
NISTICA.-

Art. 1.- Ambito de aplicación.-

Art. 2.- Información urbanística.-

Sección 2ª: LICENCIA DE EDIFICACION Y USO DEL SUE- 2  
LO.-

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

Art. 4.- Procedimiento.-

Sección 3ª: EJECUCION DE LAS OBRAS.- 4

Art. 5.- Dirección facultativa.-

Art. 6.- Tira de cuerdas.-

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

Art. 8.- Obras de urgencia.-

Art. 9.- Inspección municipal.-

Art. 10.- Modificación del proyecto.-





Art. 11.- Terminación de las obras o instalaciones.-

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

Art. 13.- Caducidad de la licencia.-

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

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





CAPITULO II. NORMAS DE SEGURIDAD.-Sección 1ª: CONSTRUCCION.-

11

- Art. 16.- Solidez de la edificación.-  
Art. 17.- Vallado de obras.-  
Art. 18.- Otras medidas de precaución.-  
Art. 19.- Andamios.-  
Art. 20.- Grúas empleadas en la construcción.-  
Art. 21.- Construcción en zonas afectadas por el paso de líneas eléctricas y de teléfonos.-  
Art. 22.- Protección contra incendios.-  
Art. 23.- Antepechos, barandillas y escaleras.-  
Art. 24.- Normas constructivas de edificios y almacenes industriales.-

Sección 2ª: CONSERVACION.-

15

- Art. 25.- Obligación de los propietarios.-  
Art. 26.- Ordenes de ejecución emanadas de la Autoridad.-  
Art. 27.- Edificios conforme a ordenación y fuera de ella.-

Sección 3ª: EDIFICIOS RUINOSOS.-

16

- Art. 28.- Supuestos en que procede la declaración de ruina.-  
Art. 29.- Expediente de declaración de ruina.-



Art. 30.- Procedimiento sumario.-

Art. 31.- Procedimiento contradictorio ordinario.-

Sección 4ª: DEMOLICIONES Y APEOS.-

19

Art. 32.- Demolición de edificios ruinosos.-

Art. 33.- Licencias para derribos.-

Art. 34.- Apeos y apuntalamientos.-



CAPITULO III.- CONDICIONES DE ORNATO Y ESTETICA URBANA.-

Sección única:

23

Art. 35.- Composición estética y arquitectónica urbana.-

Art. 36.- Fachadas.-

Art. 37.- Fachadas de establecimientos.-

Art. 38.- Conservación de fachadas.-

Art. 39.- Anuncios, letreros y luminosos visibles desde la vía pública.-

Art. 40.- Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.-

Art. 41.- Servidumbres urbanas.-

Art. 42.- Construcciones provisionales en interior de solares.-





CAPITULO IV.- INFRACCIONES Y SANCIONES.-

Sección Única:

26

Art. 43.- Infracciones urbanísticas.-

Art. 44.- Sujetos responsables de las infracciones.-

Art. 45.- Sanciones.-



CAPITULO V.- NORMAS SOBRE VOLUMEN DE EDIFICACION.-

Sección única: VOLUMENES.-

28

Art. 46.- Altura y superficie mínima edificable.-

Art. 47.- Fijación de altura en supuestos especiales.-

Art. 48.- Edificaciones que no cumplen la altura permitida.-

Art. 49.- Patios de manzana y de parcela. Patios mancomunados.-

Art. 50.- Entrantes y salientes.-

Art. 51.- Vuelos.-

Art. 52.- Marquesinas.-

Art. 53.- Aticos y cubiertas.-

Art. 54.- Apartamientos obligatorios.-



CAPITULO VI.- CONDICIONES DE USO E HIGIENE.-

Sección 1: VIVIENDAS.-

37

Art. 55.- Composición y distribución.-

Art. 56.- Prohibición de viviendas interiores.-

Art. 57.- Aislamientos.-

Art. 58.- Iluminación y ventilación directas.-

Art. 59.- Portales.-

Art. 60.- Escaleras.-

Art. 61.- Conductos de humo y chimeneas de ventilación.-

Art. 62.- Agua potable.-

Art. 63.- Desagüe obligatorio.-

Art. 64.- Ascensores y demás aparatos elevadores.-

Art. 65.- Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.-

Art. 66.- Cuartos de basura.-

Art. 67.- Casilleros y apartados para la entrega de correspondencia.-





Sección 2ª: COMERCIOS.-

42

Art. 68.- Definición.-Art. 69.- Condiciones mínimas.-Sección 3ª: OFICINAS.-

44

Art. 70.- Definición.-Art. 71.- Condiciones mínimas.-Sección 4ª: INDUSTRIA.-

44

Art. 72.- Definición.-Art. 73.- Condiciones de edificación.-Art. 74.- Uso Industrial y clasificación.-Art. 75.- Límites físicos de tamaño y de intensidad de empleo según categorías.-Art. 76.- Situación de los locales industriales, según categorías.-Art. 77.- Limitación de grados de molestias, nocividad, insalubridad y peligro, según el tipo de actividad.-Sección 5ª: GARAJES Y APARCAMIENTOS.-

49

Art. 78.- Definición.-Art. 79.- Situación y categoría.-

Art. 80.- Accesos.-

Art. 81.- Condiciones de volúmen.-

Art. 82.- Normas constructivas.-

Art. 83.- Establecimientos anejos.-

Sección 6ª: EDIFICIOS DESTINADOS A OTROS USOS.-

54

Art. 84.- Edificios destinados a otros usos.-



- PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACION Y USO DEL  
SUELO (Art. L.S.) -

---





PROYECTO DE ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACION Y  
USO DEL SUELO - (ARTº. 42 L.S.).-

=====

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.-

Sección 1ª. Ambito de aplicación e información Urbanística.-

Artº. 1º: Ambito de aplicación.-

- 1.- La presente Ordenanza es de aplicación a todos los actos que, según el artº. 178 de la Ley del Suelo y el artículo 3 de esta Ordenanza, se hallan sujetos a la obligación de obtener previa licencia y se realicen en el término municipal de Alcántarilla.-
- 2.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de la vigencia y aplicación en cada caso del planeamiento urbanístico vigente, del que las presentes normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación tienen carácter anejo y complementario.-

Art. 2º: Información urbanística.-

- 1.- Cualquier persona pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen de uso urbanístico y de edificación correspondiente a una finca o sector, así como sobre las alineaciones y rasantes de una finca.-
- 2.- A este efecto, el interesado lo solicitará acompañando plano triplicado de la misma a escala 1:2000 como mínimo, con referencias fijas y exactas para su fácil identificación. En el plazo máximo de un mes será contestada la instancia y devuelta una de las copias del plano presentada con la alineación fijada oficialmente y previo pago de la tasa correspondiente.



Sección . . . Licencias de edificación y uso del suelo.-

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

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

- A. Las parcelaciones y reparcelaciones.-
- B. Los movimientos de tierras, cuya licencia en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimientos, excavación de sótano o destrucción de jardines, sino que deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza de terrenos.-
- C. Las obras de nueva planta.-
- D. Las obras de ampliación.-
- E. Las obras de reforma que supongan la modificación de la estructura, distribución interior, el aspecto exterior o el uso de las edificaciones.-
- F. Las demoliciones, apuntalamientos, apeos, vallados y cerramientos.-
- G. La instalación o modificación de servicios que tengan relación con los públicos de competencia municipal.-
- H. Las obras menores, considerándose como tales las obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimento del suelo, revocos interiores, retejados y análogas) que no modifiquen la estructura ni el aspecto exterior de un edificio o construcción.-
- I. cualesquiera otras que señalaren los planes de ordenación.-

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

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

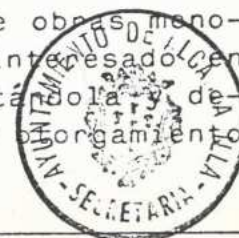


- B. La primera utilización de los edificios, cualquiera que sea su destino.-
- C. Cualquier otra utilización del edificio o inmueble que implique modificación objetiva del uso del mismo.
- D. La colocación de carteles, letreros o anuncios visibles desde la vía pública.-

El uso deberá ser conforme con el destino previsto en el Plan de Ordenación urbana y demás normas aplicables, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de usos de carácter provisional conforme a lo que previene la Ley del Suelo.-

Artº. 4º: Procedimiento.-

- 1.- El procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia municipal se ajustará en todo caso a lo prevenido en la legislación de Régimen Local, debiendo presentar los interesados en el Registro General del Ayuntamiento solicitud por duplicado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia según modelo oficial, sin perjuicio de los demás procedimientos de presentación legalmente admisibles; en la petición se hará constar necesariamente:
  - A. Las circunstancias personales del solicitante y domicilio a efectos de notificaciones, así como el carácter o título en base al cual solicita la licencia, acompañando en caso de representación el documento que así lo acredite.-
  - B. El técnico director de las obras o instalaciones, que ha de expresar su aceptación firmando asimismo a este efecto la solicitud de licencia.-
  - C. Proyecto técnico por triplicado, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con la documentación técnica necesaria y cuyo plano de situación será a escala mínima de 1:2000.-
- 2.- Para el otorgamiento de licencias de obras menores, bastará la comparecencia del interesado en el Negociado correspondiente, solicitando y determinando el objeto de la misma. Su otorgamiento



tendrá lugar por Decreto de la Alcaldía y, en estos casos, el justificante de pago de la tasa servirá de documento acreditativo de la Licencia.-

- 3.- Para el otorgamiento de licencia en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se seguirá el procedimiento establecido en su legislación especial.-
- 4.- En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse o derivarse frente a terceros.-

### Sección 3ª. Ejecución de las obras.-

#### Artº. 5º: Dirección facultativa.-

- 1.- Todas las obras o instalaciones que se pretendan realizar dentro del término municipal de Alcántarilla deberán ser dirigidas por técnicos facultativos competentes y legalmente autorizados.-

#### Artº. 6º: Tira de cuerdas.-

- 1.- El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de urbanización y obras de nueva planta o ampliación.-
- 2.- La Administración señalará fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.-
- 3.- El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como por el técnico municipal; levantándose de dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas.-
- 4.- Si el acto no pudiera realizarse por incomparecencia de alguno de quienes deben intervenir de parte de la propiedad, volverá a intentarse a las cuarenta y ocho (48) horas siguientes sin necesidad de nuevo señalamiento. La primera incomparecencia supondrá para el interesado la carga de satisfacer la tasa de tira de cuerdas en cuantía doble.





si tampoco pudiera realizarse el acto por las mismas razones del párrafo anterior, esta segunda incomparecencia equivaldría a la renuncia expresa de la licencia concedida sin perjuicio del pago de la tasa devengada.-

Artº. 7º: Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones.-

- 1.- Para dar comienzo a una obra o instalación, son requisitos necesarios estar el constructor en posesión de los siguientes documentos:
  - A. El que acredite estar en posesión de la correspondiente licencia.-
  - B. El justificante del pago de los derechos o tasas correspondientes.-
  - C. Proyecto técnico sellado por el Ayuntamiento.-
  - D. Acta de haberse efectuado la tira de cuerdas señalando la línea de edificación y rasantes sobre el terreno.-
  - E. Documento que acredite que el ejecutor de las obras o instalaciones está en posesión del Carnet de Empresa con responsabilidad, cuando sea preceptivo.-
- 2.- Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.-

Artº. 8º: Obras de urgencia.-

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



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

- 2.- Cuando la ejecución de las obras no admitiere demora alguna y hubiera de iniciarse en días u horas inhábiles, deberá comunicarse su iniciación, expresando aquella urgencia a la Policía Municipal, sin perjuicio de que en el primer día hábil siguiente se dé cumplimiento a lo prevenido en el párrafo anterior.-
- 3.- En cualquier caso, las obras de urgencia deberán ejecutarse asimismo bajo dirección facultativa competente.-

Artº. 9º: Inspección municipal.-

- 1.- Toda licencia de obras o instalaciones comporta el sometimiento de su ejecución a la vigilancia e inspección del Ayuntamiento, durante la ejecución de cualquier obra, así como a su terminación, los Servicios Técnicos Municipales podrán examinarla e inspeccionarla, así como requerir la asistencia del propietario, del constructor y Técnico director de cualquiera de ellos.-
- 2.- Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución infringe las Ordenanzas o las normas sobre seguridad, podrá decretarse la suspensión de las obras y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.-

Artº. 10º: Modificación del proyecto.-

- 1.- Si en el curso de las obras el titular de la licencia decidiera variar el proyecto, vendrá obligado a seguir el procedimiento previsto para la obtención de licencias.-
- 2.- Si se tratase de una modificación que, si se hubiera incluido en el proyecto de petición de licencia, no hubiera causado liquidación de derechos y tasas de mayor cuantía que la que se otorga, la licencia para efectuar la indicada modificación no comportará nueva liquidación; y, en el supuesto contrario, deberá practicarse liquidación por el Ayuntamiento.-





diferencia en más que resulte, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal aplicable.-

Artº. 11º: Terminación de las obras o instalaciones.-

- 1.- Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o en su caso el de su prórroga concedida con arreglo al art. 13, nº. 3, de esta Ordenanza.-
- 2.- En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.-
- 3.- A la terminación de las obras, el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días, mediante instancia acompañada de certificado de terminación de aquéllas suscrito por el Técnico director, visado por el Colegio Oficial correspondiente, que acredite que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado y que están en condiciones de ser utilizadas, a los efectos de comprobación técnica municipal y expedición de licencia municipal de primera utilización de la edificación, según el nº. 2 del artículo 3 de esta Ordenanza; esta licencia sólo podrá otorgarse en el caso de que la comprobación se favorezca.-

Artº. 12º: Deberes del titular de la licencia posteriores a la ejecución de las obras o instalaciones.-

- 1.- Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de la obra, el propietario deberá:
  - A. Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido;
  - B. Construir el piso definitivo de las aceras, en la forma y con los materiales que determine la oficina técnica municipal correspondiente;
  - C. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlos antes de la causa de las operaciones de la construcción;



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

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

Artº. 13º: Caducidad de la licencia.-

- 1.- La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto técnico base, siempre que este plazo no se considere excesivo por los Servicios Técnicos Municipales, en cuyo caso se incluirá en el condicionado de la licencia el que fije éste, de modo justificado, en su informe, según la importancia y naturaleza de la obra o instalación a que se refiera.-
- 2.- En caso de que en el proyecto no se prevea la duración o plazo del inicio de la ejecución de la obra o instalación, los efectos de la licencia caducarán por el transcurso de seis meses a contar desde la notificación del acto de otorgamiento de la misma, salvo que la demora sea por causa directamente imputable a la Administración. Idéntico plazo es aplicable en caso de paralización de obras.-
- 3.- En cualquier caso, no obstante, podrá otorgarse prórroga de la licencia por el mismo órgano que otorgó ésta, previa solicitud del interesado, debidamente justificada, presentada antes de que haya transcurrido el plazo de duración de aquélla y por el tiempo estrictamente necesario para llevar a cabo su terminación.-
- 4.- La caducidad de la licencia producirá el cese de la autorización municipal para llevar a cabo el objeto de la licencia y, en consecuencia, determinará el deber de solicitar nueva licencia.





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

- A. Por el transcurso del plazo fijado en dicho precepto sin solicitarse en forma la correspondiente licencia con presentación de proyecto técnico y documentación necesaria;
- B. En el momento en que se resuelva el expediente de licencia definitiva.-

Artº. 14º: Afección de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones.-

- 1.- El titular de la licencia vendrá obligado a dar cuenta al Ayuntamiento de aquellos bienes o servicios públicos que sean afectados por las obras o instalaciones, siendo responsable en todo caso de los daños que pudieran sufrir los mismos por consecuencia de aquéllas; tal obligación asimismo recaerá sobre el empresario-constructor o el técnico-director, si aquél cumpliera órdenes expresas de éste.-
- 2.- Para asegurar la anterior obligación, el Ayuntamiento podrá exigir al titular de la licencia la constitución o depósito de una garantía, en la cantidad que técnicamente se fije en atención a la magnitud e importancia de la obra, duración, ubicación e incidencia respecto de los servicios municipales afectados; garantía que se devolverá al interesado, previo informe técnico favorable, una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que se haya acreditado ante el Ayuntamiento la terminación de las obras.-
- 3.- Si como consecuencia de las obras o por causa de mala ejecución de las mismas se produjera algún hundimiento o desperfecto en las calzadas, aceras, paseos o cualquier otro bien o servicio público, el titular de la licencia quedará obligado a efectuar la reparación bajo la pertinente dirección técnica, sin perjuicio de la inspección municipal. En caso de incumplimiento, se realizará por la Administración municipal, directamente o a través de tercero, a costa de aquel titular.-



Artº. 15º: Suspensión de obras o usos sin licencia  
o que no se ajusten a las condiciones fija-  
das en la misma.-

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





CAPITULO II.- NORMAS DE SEGURIDAD.-

Sección 1ª. Construcción.-

Artº. 16º: Solidez de la edificación.-

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

Artº. 17º: Vallado de obras.-

- 1.- En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla precautoria de al menos 2 m. de altura, construida con material que permita una conservación segura y decorosa.-
- 2.- El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 m. desde la línea de fachada, siempre que quede un mínimo libre de acera de 0,60 m. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características y disposición de la valla.-
- 3.- la autorización de vallas fuera de alineación se entiende siempre con carácter provisional, y en todo caso, la valla deberá desaparecer en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores mediante la colocación de una visera de protección resistente a la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.-



Artº. 18º: Otras medidas de precaución.-

- 1.- En casos especiales de calles de mucho tránsito rodado o peatonal podrán adoptarse por el Ayuntamiento todas las medidas de excepción o precaución que se estimen necesarias.-
- 2.- En aquellas instalaciones en fachadas o cubiertas, como revoques, retejos u otras operaciones análogas, que puedan suponer un peligro para los viandantes, se colocarán en la calle, durante las horas de trabajo, una cuerda o palenques, con un obrero para advertir el peligro y dar los avisos oportunos a los transeúntes.-
- 3.- Los aparatos de ascensión de materiales sólo podrán situarse en el interior de la construcción o solar o dentro de valla de precaución, salvo casos especiales y con autorización pertinente.-
- 4.- Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Administración Municipal señale. En la vía pública sólo podrán colocarse escombros mediante la utilización de containers adecuados.-

Artº. 19º: Andamios.-

- 1.- Todos los andamios deberán montarse, instalarse y deshacerse a presencia y bajo la inspección del técnico director de las obras o de sus delegados responsables, quienes deberán tener en cuenta, bajo su responsabilidad, la protección de los obreros, viandantes y tránsito rodado en general.-
- 2.- Los andamios tendrán una anchura mínima de 0,75 m. y la parte exterior de los mismos deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1 m., sin perjuicio de cumplir, además, las disposiciones aplicables en materia de Seguridad en el Trabajo de la Industria de la Construcción.-

Artº. 20: Grúas empleadas en la construcción.-

- 1.- Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la licencia de obras





si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas y se cumpliesen asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

- A. Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.-
  - B. Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de grúa y su estancia en obra.-
  - C. Certificación expedida por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.-
- 2.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección facultativa de la obra.-
- 3.- Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza general y demás normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.-

Artº. 21º: Construcción en zonas afectadas por el paso de líneas eléctricas y de teléfonos.-

- 1.- En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión se estará a lo dispuesto en la normativa específica sobre distancias y condiciones a que haya de sujetarse la edificación.-
- 2.- En especial, en los proyectos de urbanización y de alumbrado público o distribución de energía eléctrica y de teléfonos que se realicen en calles situadas en el suelo urbano y en el calificado como urbanizable, el tendido de cables será subterráneo, pudiendo realizarse de forma que su inspección por trozos o secciones sea fácil, disponiéndose a este efecto los registros adecuados. Excepcionalmente podrá autorizarse tendido aéreo de cables, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime





que debe pasar a subterráneo, sin que sean a cargo de éste las obras de instalación en ningún caso.-

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

Artº. 22º: Protección contra incendios.-

Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en la Norma Tecnológica de la Edificación IPF/ 1.974 sobre "Instalaciones de protección contra el fuego" - (Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de Febrero de 1.974).-

Artº. 23º: Antepechos, barandillas y escaleras.-

- 1.- Los antepechos, ventanas, barandillas de escalera, terrazas y demás elementos constructivos análogos, tendrán una altura mínima de un (1) metro para las dos primeras plantas y 2 cm. más por cada planta en lo sucesivo, y sus vanos o clareos una dimensión igual o menor a doce (12) centímetros, excepto cuando lleven celosía metálica, cristal armado o cualquier otro material idóneo igualmente protector.-
- 2.- No se permitirán soluciones que dispongan elementos horizontales a menos de 75 cm. del piso, que puedan proporcionar apoyo o escala.-

Artº.: 24º: Normas constructivas de edificios y almacenes industriales.-

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



- 2.- Los locales de uso industrial que puedan ser autorizados en edificios de viviendas, estarán separados de las habitaciones contiguas mediante paredes de ladrillo de medio pie de espesor o 15 cm. de hormigón en masa u otro material de igual poder aislante.-
- 3.- En los demás aspectos, relativos a la seguridad y comodidad, los edificios y actividades industriales se regirán por su legislación específica y por los artículos posteriores de esta Ordenanza, debiendo aplicárseles, por tanto, las medidas correctoras previstas en ella.-

## Sección 2ª. Conservación.-

### Artº. 25º: Obligación de los propietarios.-

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

### Artº. 26º: Ordenes de ejecución emanadas de la Autoridad.-

- 1.- A los fines de conservación de los edificios a que se refiere el artículo anterior, la Autoridad Municipal competente podrá dictar las órdenes de ejecución que sean precisas, de oficio o a instancia de cualquier interesado, de conformidad con la vigente legislación.-
- 2.- Cuando las obras de conservación ordenadas no fuesen realizadas por los interesados, y exista peligro para los moradores o vía pública, las efectuará el Ayuntamiento por vía de ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios si las obras ordenadas se contuvieren en el deber de conservación que les corresponde.-





Artº. 27º: Edificios conforme a ordenación y fuera de ella.-

- 1.- A los efectos de esta Sección, deberán distinguirse los casos en que el edificio sea o no conforme con la ordenación urbanística vigente. En los primeros, pueden hacerse las obras que se estimen pertinentes siempre que, al realizarlas, no se reduzcan las condiciones de seguridad, higiene y ornato, y además se cumplan las normas mínimas que fijan estas Ordenanzas para los edificios nuevos. En los edificios y construcciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, sino sólo las pequeñas obras de reparación que exigiere la conservación, higiene y ornato del inmueble.-
- 2.- A estos efectos, se considerarán obras de consolidación los apeos y recalces de cualquier género, y la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes, o contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyando o sustituyendo a las fábricas resistentes; pilares, columnas o apoyos de cualquier denominación, forma o material, incluso si dichos apoyos se ejecutan para reforzar o sustituir paredes de carga; entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material, y pieza de sillería.-
- 3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.-

Sección 3ª. Edificios ruinosos.-

Artº. 28º: Supuestos en que procede la de ruina.-

Se declarará por el Ayuntamiento el estado ruinoso





de un edificio en los siguientes supuestos: (Art. 12 Reglamento de Disciplina Urbanística).-

- A. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.-
- B. Coste de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas; y
- C. Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.-

Artº. 29º: Expediente de declaración de ruina.-

1.- Este expediente podrá iniciarse:

- A. A instancia del propietario, de los moradores o de cualquier titular de derechos o intereses legítimos.-
- B. A denuncia de cualquier ciudadano, excitando la acción de oficio por la Administración.-
- C. De oficio por la Administración Municipal. A este efecto, los técnicos municipales que, por razón de su cargo, tengan conocimiento de algún edificio que presente algún signo de peligrosidad en su totalidad o en alguno de sus elementos, ya para personas, ya para bienes públicos, están obligados a comunicarlo a la Alcaldía- Presidencia.-

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





Artº. 30º: Procedimiento sumario.-

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

Artº. 31º: Procedimiento contradictorio ordinario.-

- 1.- Si se iniciara al amparo del apartado A del artº. 29-1 en la instrucción se hará constar el emplazamiento del edificio, el nombre del propietario y el de los moradores ocupantes y se acompañará un Informe técnico relativo al estado del edificio en cuanto a la situación de ruina del mismo. Si el expediente se iniciase de oficio, según los apartados B y C del propio artículo, en el Decreto de incoación se dispondrá la toma de datos, a que se refiere el inciso anterior.-
- 2.- Iniciado el expediente y como primera providencia se decretará, en su caso, la diligencia previa del artículo 29-2 de estas Ordenanzas. Si el informe técnico municipal fuese negativo, en cuanto al peligro inmediato, el expediente se sustanciará de acuerdo con las normas que se detallan a continuación.-
- 3.- De la iniciación del expediente se dará cuenta, en todo caso, al propietario y ocupantes del edificio, así como a cualquier otra parsona que pueda resultar afectada por la resolución del expediente si así se dedujese de la tramitación del mismo. Durante el plazo de 15 días los interesados podrán alegar las razones y presentar los documentos y dictámenes técnicos que estimen pertinentes; plazo que podrá prorrogarse, a petición de cualquier interesado, por 10 días más.-
- 4.- Concluido el periodo señalado en el apartado anterior se dará traslado del expediente a los Servicios Técnicos Municipales para que en plazo reglamentario emitan informe sobre los siguientes extremos:
  - A. Si el edificio presenta daños no reparables técnicamente por medios normales.-





- B. Si el coste de las reparaciones necesarias sería o no superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, y si las obras de reparación, caso de ser posibles, pueden realizarse o no con la permanencia de todos o alguno de los moradores.-
- C. Si en el mismo concurren circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.-
- D. Si procede la declaración de ruina inminente, y, en ese supuesto, si existe peligro grave y próximo para todos o alguno de los ocupantes, que aconseje el desalojo inmediato del edificio.-
- E. Si el estado del edificio ofrece peligro de derrumbamiento a la vía pública.-
- F. Si procede efectuar apuntalamiento o apeos con carácter de urgencia.-
- G. Si con posterioridad al informe inicial previsto en el artículo 29-2 ha sobrevenido peligro grave e inmediato para las personas o las cosas que aconseje adoptar las medidas previstas en el artículo 30.-
- 5.- El expediente, una vez dictaminado por el Técnico Municipal, a propuesta de la Comisión de Urbanismo será resuelto por la Comisión Municipal Permanente y notificado en forma el acuerdo de ésta a todos los interesados.-

#### Sección 4ª. Demoliciones y apeos.-

##### Artº. 32º: Demolición de edificios ruinosos.-

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

- A. Como medida excepcional y de urgencia en el procedimiento sumario previsto en el Art. 30. Si el edificio que ha de ser objeto de demolición estuviese ocupado, se procederá a requerir formalmente a los moradores para que lo desalojen en el plazo que se les fije según las circunstancias del caso, bajo la advertencia de



que, de no cumplir tal requerimiento, se procederá a desalojarlo por la vía de oficio, incluso, en caso necesario, poniéndolo en conocimiento del Excmo. Sr. Gobernador Civil; depositándose los bienes muebles no retirados voluntariamente en los Almacenes Municipales a disposición de sus dueños.-

B. Como resolución definitiva recaída en el procedimiento contradictorio ordinario del Art. 31. En este caso, se comunicará a los moradores la obligación de desalojarlo, aunque la ejecución de este desalojo, si no se cumple voluntariamente por los afectados, se hará a través del procedimiento judicial correspondiente que deberá instar el propietario de conformidad con lo previsto en la vigente legislación; a no ser que sobreviniese peligro inmediato para las personas o bienes públicos, en cuyo caso podrá ordenarse el desalojo por la Autoridad Municipal.-

- 2.- En cualquier caso, una vez desalojado el edificio, el propietario procederá de modo inmediato a su demolición, bajo la dirección de Técnico competente y adoptando las necesarias precauciones de seguridad; y, en su defecto, lo hará la Administración Municipal a costa de la propiedad.-
- 3.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.-

Artº. 33º: Licencias para derribos.-

- 1.- Será necesaria licencia municipal para la ejecución de cualquier derribo, que necesariamente tendrá que ser dirigido por un técnico competente, cuya aceptación ha de constar, y adoptándose para su ejecución las necesarias medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado suficiente, especialmente cuando afecten a la vía pública; siendo por tanto responsable de su cumplimiento el técnico director de las obras de demolición.-
- 2.- El Ayuntamiento, para evitar las molestias y peligrosidad al vecindario, podrá imponer un permiso especial para la ejecución de este tipo de obras.-





- 3.- Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo, se cerrará con una valla precautoria, que cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 26 de estas Ordenanzas; y los escombros no se arrojarán a la calle desde lo alto, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo.-
- 4.- cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado, en el plazo de 10 días, contados desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que le correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.-

Artº. 34º: Apeos y apuntalamientos.-

- 1.- Para la realización de apeos y apuntalamientos, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico legalmente autorizado, la clase de apeos o apuntalamientos que van a efectuarse, con los planos que fueren necesarios.-
- 2.- Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia conforme al párrafo anterior. En caso de negativa del propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repetir los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.-
- 3.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.-
- 4.- En caso de urgencia, el Director técnico





obra podrá disponer los apeos y apuntalamientos que sean necesarios, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas, especialmente en lo que afecten a la vía pública, y sin perjuicio de que el propietario solicite la licencia en el plazo de 48 horas y abone los derechos a tasas que procedan.-

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





CAPITULO III.-CONDICIONES DE ORNATO Y ESTETICA URBANA.-Sección única.-Artº. 35º: Composición estética y arquitectónica urbana.-

- 1.- Los edificios y construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético de la zona, sector, calle o plaza, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situados, ni rompan la armonía del paisaje.-

Deberán aplicarse las observaciones que pudiera prescribir la Corporación que podrá, además, denegar la licencia de edificación al proyecto que constituya un ataque al buen gusto o resulte inadecuados al ambiente de su situación o emplazamiento.-

Artº. 36º: Fachadas.-

- 1.- Se declara la composición estética libre en la construcción de las fachadas de los edificios, aunque, según lo establecido en el artículo anterior, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, plaza o calle, contiguos o próximos, a fin de obtener la armonía del conjunto. Cuando convenga conservar o establecer entornos de carácter arquitectónico o urbanístico acusado, podrá exigirse en estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados.-

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

A estos efectos, se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública.-

Artº. 37º: Fachadas de establecimientos.-

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

Artº. 38º: Conservación de fachadas.-

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

Sin perjuicio de la competencia Municipal para ordenar con carácter subsidiario la ejecución de las obras precisas para el ornato y estética públicos, podrá imponerse el pago de arbitrios de carácter no Fiscal hasta que por los propietarios se ejecuten las obras.-

Artº. 39º: Anuncios, letreros y luminosos visibles desde la vía pública.-

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

- 2.- Quedan prohibidos:

- A. Los anuncios en tela y otros similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, o desmerezcan del lugar en que pretenda colocarse.-
- B. Los que puedan producir deslumbramientos, fatiga o molestias visuales.-





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

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

Artº. 40º: Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.-

1.- Todos los solares estarán cercados con una valla de 2 metros de altura mínima, ejecutada con material y espesor convenientes para asegurar su conservación en buen estado. Se prohibirá de manera absoluta el cierre de fincas con alambres de espino.-

Artº. 41º: Servidumbres urbanas.-

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

Artº. 42º: Construcciones provisionales en interior de solares.-

1.- Se permitirá la construcción de cobertizos o construcciones provisionales en el interior de los solares como instalación auxiliar para y durante la ejecución de la obra a realizar.-

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





CAPITULO IV.- INFRACCIONES Y SANCIONES.-

ción única.-

Artº. 43º: Infracciones urbanísticas.-

- 1.- Se considerarán infracciones urbanísticas y serán objeto de corrección administrativa:
  - A. La realización de actos, obras o usos sujetos a licencia según la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, planeamiento urbanístico y estas ordenanzas, sin haber obtenido aquélla.
  - B. La realización de cualquier acto que infrinja las Ordenanzas y demás disposiciones generales que regulan la edificación y uso del suelo, con inobservancia de sus cláusulas y condiciones.-
- 2.- Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves. Tendrán carácter de graves las que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como cualquiera otros actos que la legislación urbanística vigente tipifique igualmente como infracciones graves.-

Artº. 44º: Sujetos responsables de las infracciones.-

- 1.- Serán responsables de las infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad de otros sujetos o entidades conforme a la vigente Ley del Suelo.-
- 2.- Las multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.-





Artº. 45º: Sanciones.-

- 1.- Las infracciones urbanísticas serán sancionadas por el competente órgano municipal con multas dentro de la cuantía autorizada por la legislación vigente.-
- 2.- Dentro de dicha limitación, el importe de la multa será graduado y fijado atendida la gravedad de la infracción, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, su reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.-
- 3.- Cuando se trate de parcelaciones ilegales, el importe de la multa será fijado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 228.7, de la Ley del Suelo.-
- 4.- La imposición de sanciones urbanísticas a los responsables será independiente y compatible con la obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de los mismos, con las medidas previstas en la Ley del Suelo en materia de obras o usos clandestinos y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.-

CAPITULO V.- NORMAS SOBRE VOLUMEN DE EDIFICACION.-

Sección única. Volúmenes.-

Artº. 46º: Altura y superficie mínima edificable.-

- 1.- La altura máxima y mínima de la edificación y el número de plantas tope, serán las establecidas en el planeamiento urbanístico aplicable, según las Normas de la zona respectiva.-
- 2.- La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera, o de no existir ésta desde la rasante tomada en la alineación oficial, hasta el plano inferior del forjado de cubierta o, si éste no existiera, hasta el arranque de la misma; midiéndose dicha altura en la primera crujía de la edificación. En caso de fachadas de gran longitud y una pendiente de rasante de cierta entidad, que pudiese dar lugar a un claro exceso de volumen o superficie construida, se procederá a escalonar la edificación.-
- 3.- Se establecen las siguientes alturas libres de plantas:

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

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





- 4.- La parcela y fachada mínima aplicable en suelo urbano viene dada en función de cada una de las Normas correspondientes.-
- 5.- cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, asimismo, se incluirán las plantas bajas diáfanas o con soportales.-

Artº. 47º: Fijación de altura en supuestos especiales.-

- 1.- En los solares de esquina y para las zonas de casco urbano reguladas por las Normas del Plan General, se tomará la altura correspondiente a las calles de mayor ancho, pudiendo conservarse esta altura hacia la calle menor en la profundidad de edificación máxima derivada de la norma del Plan; a partir de este fondo la altura será la correspondiente a la calle de menor ancho, debiendo tratarse como fachada los paramentos que queden al descubierto.-
- 2.- En los solares con fachadas opuestas a calles de diferente ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente, manteniéndose la profundidad de la parte de mayor altura por bajo de un plano inclinado 45º corrido sobre la cornisa de la fachada opuesta, correspondiente al cuerpo de menor altura.-

Artº. 48º: Edificaciones que no cumplen la altura permitida.-

Se consiente disminuir la altura permitida si se cumplen los requisitos de prever la cimentación y la estructura para poder elevar en su día las plantas



minimas reglamentarias, y que la parte del solar o del vuelo que quede libre no se utilice para ningún otro uso que dificulte la edificación futura definitiva.-

Artº. 49º: Patios de manzana y de parcela. Patios mancomunados.-

- 1.- Las condiciones de su posible edificación serán las fijadas para cada zona en las correspondientes del Plan general de Ordenación urbana, Planes parciales y Estudios de detalle.-
- 2.- Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura promedio de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de tres (3) metros de diámetro. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación.-
- 3.- Los patios de parcela abiertos a fachada se autorizan siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - A. Que el lado de la fachada al patio abierto no sea menor de seis (6) metros. Podrá ser menor cuando la anchura del patio sea igual o mayor que su altura.-
  - B. Que la profundidad no sea mayor que la anchura.-
  - C. No dejar medianerías al descubierto.-
  - D. Cuando se trate de edificación alineada entre medianerías, estos patios no podrán arrancar desde el suelo; en caso de altura hasta seis plantas arrancará desde la primera, y si es superior a seis plantas, desde la segunda.-



Todos los lados del patio se tratarán como fachadas exteriores.-

- 4.- En edificación abierta se permiten patios con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.-
- 5.- Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:
  - A. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.-
  - B. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.-

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

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

Artº. 50º: Entrantes y salientes.-

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



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

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

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

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

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

3.- Entrantes y salientes a fachadas o a patios. La cornisa o alero no será superior a cuarenta (40) centímetros.-

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

#### Artº. 51: Vuelos.-

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

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



<u>Ancho de calle:</u>	<u>Cuerpos</u>	
	<u>Cerrados:</u>	<u>Balcones: Farolas:</u>
Menor de 4 m.....	0,00 m.	0,00 m. 0,30 m.
Igual o mayor de - 4 a menor de 6.....	0,00 m.	0,30 m. 0,40 m.
Id. de 6 a menor de - 8.....	0,30 m.	0,50 m. 0,50 m.
Id. de 8 a menor de 10.....	0,50 m.	0,70 m. 0,60 m.
Id. de 10 a menor - de 12.....	0,80 m.	0,90 m. 0,70 m.
Mayores de 12 m....	1,00 m.	1,00 m. 0,70 m.

En calles con alturas edificables igual o superiores a seis plantas y anchura superior a diez (10) metros, los voladizos arrancarán de la segunda planta, a los efectos de determinar los vuelos, el ancho de la calle será el correspondiente a la anchura de la calle en el punto medio de la fachada.-

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

Artº. 52: Marquesinas.-

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

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



- 3.- Sus aguas se recogerán de modo que no viertan a la vía pública.-
- 4.- Por las mismas normas se regirán los toldos, que deberán ser siempre plegables.-

Artº. 53º: Aticos y cubiertas.-

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

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

- A. Vertientes de tejado, partiendo del borde del alero con pendiente, que no exceda de un cuarenta por ciento.-
- B. Cubierta de azotea con antepechos de altura máxima de 1,20 m. sobre la línea de cornisa.-
- C. Cubierta mixta con solución única (terraza o vertiente) en la primera crujía de fachada.-

Grupo 2º.- Se permite la construcción de una planta de ático según el retranqueo definido por el plano inclinado de 45º sobre la línea de cornisa o encuentro del último forjado con el plano de fachada, y el retranqueo deberá cubrirse en terraza sin consentirse cuerpo alguno avanzado, y para el sistema de coronación de los áticos se estará a lo dispuesto en el grupo 1º. Estos áticos solamente se autorizarán siempre que su construcción no suponga aumentar el Nº. de plantas ni la altura máxima autorizada.-

- 2.- construcciones sobre la altura reguladora:

- A. sólo se permitirán los elementos complementarios a la edificación principal (torres, escalera, cuarto de máquinas y de ascensores), con las siguientes condiciones:





- a) La superficie no será superior a la ocupada en planta por cajas de escalera que tengan salida a cubierta, más triple de la superficie del hueco de ascensores, esta última con destino a cuartos de maquinaria de los mismos. Tal superficie podrá superarse, con destino a otras instalaciones, en las soluciones con vertiente de tejado y siempre que queden incluidas por bajo del mismo.-
- b) su altura será inferior a 3,50 m. desde la rasante del último forjado, y deberán estar retranqueada su coronación un mínimo de 4 m. desde cualquier alineación exterior o fachada.-
- c) Su tratamiento externo y materiales serán de calidad similar a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación del proyecto (alzados, secciones, planta, etc.).-

B. Las instalaciones de climatización se autorizan siempre que cumplan las condiciones b) y c) del apartado A de este artículo.-

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

Artº. 54º: Aparcamientos obligatorios.-

1.- Salvo las excepciones previstas por las NORMAS en las zonas 1, 2a y 2b en cuanto a nº. máximo de viviendas, será obligatoria la previsión de aparcamientos en la cuantía prevista por las NORMAS para cada una de las zonas.-

En locales en que se prevea gran concurrencia el Ayuntamiento determinará las condiciones especiales de número de aparcamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate.



Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.-

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

3.- Se exceptúan las edificaciones con imposibilidad de acceso debido a espacios peatonales.-

4.- Se exceptúan también edificaciones del casco urbano, en que se justifique la imposibilidad técnica de cumplimiento de lo anterior. Esta imposibilidad técnica puede venir dada por los siguientes aspectos:

- a) Que dadas las características del solar, y previo informe de la Policía Municipal, el número de plazas que se creen dentro del edificio suponga la supresión, debido a vados, de un número similar en la vía pública.-
- b) Que las escasas dimensiones del solar hagan incumplible las condiciones técnicas que se reflejan en el apartado 2 de este mismo artículo.-

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



## CAPITULO VI.- CONDICIONES DE USO E HIGIENE.-

### Sección 1ª. Viviendas.-

#### Artº. 55º: Composición y distribución.-

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

#### Artº. 56º: Prohibición de viviendas interiores.-

1.- Queda totalmente prohibida la construcción de viviendas interiores, o en sótanos y en semisótanos.-

A estos efectos, se entiende por vivienda interior aquella en que todas las dependencias ventilen o iluminan a los llamados patios interiores de luces o de manzanas cerrados.-

#### Artº. 57º: Aislamientos.-

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

2.- Las viviendas situadas en planta baja deberán separarse del terreno mediante la construcción de un forjado que lo aisle de éste, así como prote-

erse por medios técnicos adecuados de las humedades del subsuelo.-

Artº. 58º: Iluminación y ventilación directas.-

- 1.- Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior, bien a la vía pública o bien a espacios libres en bloques abiertos o patios con dimensiones adecuadas que permitan recibir esa iluminación y ventilación.-
- 2.- La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un décimo de la superficie en planta, con un mínimo de 1 m<sup>2</sup>.-
- 3.- La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.-
- 4.- Se admite conductos de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes en cuartos de baño o aseos, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes.-

Artº. 59º: Portales.-

- 1.- El portal de acceso a edificios de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.-
- 2.- Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.-



Artº. 60º: Escaleras.-

- 1.- En los edificios de vivienda colectiva, la anchura mínima de las escaleras será de un (1) metro. La altura máxima de tabicas será de diecinueve (19) centímetros, y la mínima para la huella será de veintisiete (27) centímetros sin contar el vuelo sobre la tabica; y el número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo será de dieciseis (16). La altura mínima y demás condiciones de las barandillas será la que se determina en el artículo 23.-
  
- 2.- Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle o patio, mediante tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, cada uno, de un m. cuadrado; podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admite iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro (4) plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y se pueda inscribir un círculo de uno coma diez (1,10) metros de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco central y tenga como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.-

Artº. 61º: Conductos de humo y chimeneas de ventilación.-

- 1.- Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados - que no podrán alojarse en las paredes medianeras, de las que deberán separarse mediante material refractario que lo aisle convenientemente - hasta una altura de dos (2) metros por encima de la última cubierta del edificio, y si ésta distara menos de dos (2) metros de otra construcción habitable, propia o ajena, dicha elevación deberá contarse sobre la cubierta de esta última construcción.-
  
- 2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un (1) metro cuadrado, siendo su lado mínimo de setenta (70) centímetros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.-



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

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

Art. 62º: Agua potable.-

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

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

Artº. 63º: Desagüe obligatorio.-

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

2.- Aguas sucias. En todo caso, será obligación del propietario o interesado efectuar las obras precisas para dar salida a las aguas residuales a la cloaca pública, siempre que ésta se halle a distancia no superior a quinientos (500) metros del punto más próximo del edificio.-

3.- Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas - cuyo sistema deberá especificarse en el proyecto técnico de la obra -, en el caso de vivien-





das unifamiliares aisladas cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de quinientos (500) metros de un colector.-

Artº. 64º: Ascensores y demás aparatos elevadores.-

- 1.- En los edificios cuyo suelo del último piso se halle a diez coma setenta y cinco (10,75) metros o más sobre la cota de la acera en el eje del portal de entrada, será obligatorio instalar ascensor.-
- 2.- El número y condiciones de aparatos en función de las características del edificio serán las fijadas en la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación aprobada por el Ministerio de la Vivienda.-

Artº. 65º: Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.-

- 1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.-
- 2.- La antena colectiva de televisión es de obligatoria instalación en inmuebles de más de cuatro (4) viviendas.-

Artº. 66º: Cuartos de basura.-

Todo edificio colectivo de mas de 4 viviendas dispondrá con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además las condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través del conducto de ventilación de los cuartos de baño o aseos.



Artº. 67º: Casilleros y apartados para la entrega de correspondencia.-

- 1.- Será obligatorio la colocación de casilleros y apartados para la entrega de correspondencia a domicilio, en los edificios de nueva construcción que tengan dos o más plantas.-
- 2.- Los casilleros - apartados se ajustarán, en cuanto se refiere a su instalación y uso, a lo dispuesto en las normas específicas dictadas al respecto por el Ministerio del Interior.-

Sección 2ª. Comercios.-

Artº. 68º: Definición.-

- 1.- Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:
  - Alimentación.-
  - Vestido, calzado y tocado.-
  - Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.-
  - Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.-
  - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.-
  - Papel y artes gráficas, material de oficinas, Loterías.-
  - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.-
  - Varios (de regalo, efectos navales, etc.)





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

Artº. 69º: Condiciones mínimas.-

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

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

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

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



Artº. 70º: Definición.-

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

Artº. 71º: Condiciones mínimas.-

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

- A. Tendrán una superficie mínima, en planta, de seis (6) metros cuadrados, y arrojarán una cubicación igual o superior a quince (15) metros cúbicos.-
- B. No podrán establecerse en sótanos o semisótanos.-
- C. Dispondrán de un cuarto de aseo, de superficie mínima de uno coma veinte (1,20) metros cuadrados, que comprenderá, al menos, un lavabo y un inodoro, con ventilación por ventana o conducto de ventilación.-
- D. Deberán tener ventilación en las mismas condiciones exigidas para los locales comerciales en el Artº. 69.-2.-

Sección 4ª. Industria.-

Artº. 72º: Definición.-

1.- A efectos de estas Ordenanzas, se define





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

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

Artº. 73º: Condiciones mínimas de edificación.-

- 1.- Los locales destinados a industrias en los que se sitúen puestos de trabajo deberán reunir, como mínimo, las condiciones siguientes:
- 1ª) Tendrán una superficie mínima por cada puesto de trabajo de diez (10) metros cuadrados y un volumen de veinticinco (25) metros cúbicos.-
  - 2ª) La anchura mínima de pasillos y accesos será de un (1) metro.-
  - 3ª) Todas las habitaciones tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente; pudiendo reducirse la de ventilación a la mitad de la de iluminación como mínimo. Podrán autorizarse condiciones de ventilación e iluminación artificial conforme a lo que previene el Artículo 69, nº. 2.-



3ª) Se instalarán aseos dobles si existe personal de ambos sexos.-

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

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

Artº. 74º: Uso industrial y clasificación.-

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

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

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

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

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

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





Artº. 75º: Límites físicos de tamaño y de intensidad de empleo según categorías.-

1.- Se regulan los límites máximos, según categoría, del tamaño y de la intensidad del empleo, medido el primero por la superficie total de techo y la segunda por el número total de empleos. Los valores que se establecen son los siguientes:

<u>Categoría:</u>	<u>Superficie de techo hasta:</u>	<u>Nº. máximo de empleos hasta:</u>
1ª Categoría	250 M2.	15
2ª Categoría	500 "	40
3ª Categoría	1.200 "	100
4ª Categoría	Sin limitación	Sin limitación.-

2.- Las industrias con licencia otorgada antes de la aprobación inicial del Plan general podrán ampliarse hasta un límite que no sobrepase en más del 50% a la superficie de techo.-

Artº. 76º: Situación de los locales industriales según categorías.-

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

Los de segunda categoría en la planta baja de las edificaciones correspondientes a la ZONA 4 - "Industria compatible con vivienda" y en edificios exclusivos en la ZONA 5 - "Industrial".-

Los de tercera categoría podrán situarse en naves o edificios exclusivos en la ZONA -4- y por supuesto en la ZONA -5.-

Los de cuarta categoría se situarán exclusivamente en zonas industriales.-

2.- En las edificaciones, los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, deberán instalarse de forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas



en cualquier caso, deberán respetar también las normas específicas de aplicación general dictadas por el Organismo competente en atención a la actividad que realicen o del producto que elaboren y, en especial, el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y normas complementarias.-

Artº. 77º: Limitación de grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad, según el tipo de la actividad.-

De acuerdo con el anexo nº. 2 del Decreto de 30-XI-1961 sobre "Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas" y posteriores modificaciones, serán preceptivas las concentraciones máximas permitidas que allí se especifican, tanto en el ambiente interior como en los humos desprendidos a la boca de las chimeneas.-

No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de aceites, grasas, barros, ácidos, bases / o combustibles líquidos en concentraciones tales que puedan perjudicar la conservación de la red. En tal caso, cada industria deberá prever las medidas correctoras adecuadas, tales como filtros, cámaras de dilución o neutralización, o en su caso, estaciones depuradoras completas.-

No se permitirá sobrepasar un nivel de ruido de 50 decibelios medido en un eje de la calle o calles contiguas a la industria que se considera.-





Sección 5ª. Garajes y aparcamientos.-

Artº. 78º: Definición.-

Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, y en general aquellos lugares en que puedan estar almacenados 3 o más vehículos al mismo tiempo.-

Artº. 79º: Situación y categoría.-

1.- Las situaciones pueden ser:

- A. Comprendidos o adosados a vivienda unifamiliar.-
- B. Anejos pero independientes de vivienda unifamiliar.-
- C. En bajos o sótanos de viviendas colectivas.-
- D. En parcelas interiores de manzana y parte de planta baja.-
- E. En zona de vivienda colectiva en edificios independientes.-
- F. En manzanas completas, o edificios y construcciones exclusivos.-
- G. En zonas industriales o de almacenes.-

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

- A. En viviendas unifamiliares.-
- B. En viviendas colectivas.-
- C. En edificios exclusivos.-

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

Artº. 30º: Accesos.-

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

2.- Se someterán a las siguientes exigencias:

A. Los garajes y aparcamientos de menos de seiscientos (600) metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para el acceso, pudiendo utilizar el portal de acceso al inmueble cuando sea para uso exclusivo de los usuarios del mismo, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de tres (3) metros; la puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo, un (1) metro con respecto a la salida al mismo de la caja de escalera y a una distancia mínima de la línea de fachada de cinco (5) metros.-

B. Los garajes y aparcamientos hasta de dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso de doble dirección.-

C. Los garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes. Los de más de 6.000 M2. deberán tener acceso a dos calles y la entrada y salida deberán ser independiente.-

D. Todos los garajes dispondrán de un zaguán con un fondo mínimo a partir de la línea de fachada de cuatro (4) metros. La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, está prohibido el estacionamiento de vehículos debiendo quedar totalmente libre de cualquier obstáculo a fin de no entorpecer el paso de los coches.-



- E. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del dieciseis (16) por ciento y las rampas con vuelta o giro el doce (12) por ciento, medidas en el eje, siendo como mínimo el radio de curvatura, medido en el eje, de seis (6) metros.-
- F. Los garajes y aparcamientos de más de seiscientos (600) metros cuadrados deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo será de cinco (5) metros.-
- G. Las puertas de acceso a los garajes deben tener la dimensión mínima de 2,50 metros pudiendo señalar los Servicios Técnicos Municipales la anchura mínima en función a las características del garaje y vehículos a depositar.-

Artº. 81º: Condiciones de volumen.-

- 1.- Altura: En garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos con treinta (2,30) metros en cualquier punto.-
- 2.- Número de vehículos autorizados: El número de coches a alojar en cada garaje no podrá exceder del correspondiente a veinte (20) metros cuadrados por coche, debiendo estar señalados en el pavimento los emplazamientos de los vehículos, así como los pasillos de acceso a los mismos.-

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

Artº. 82º: Normas constructivas.-

- 1.- Todos los elementos constructivos deberán ser altamente resistentes al fuego en garajes y aparcamientos de categorías A y B. En estas mismas categorías los muros que los aislen de locales de otros usos habrán de tener medio (1/2) metro de espesor, como mínimo, de fábrica de ladrillo y hormigón de quince (15) centímetros o en las calles de dos con cincuenta (2,50) metros de ancho, como mínimo. Los garajes o aparcamientos de...



(1.000) metros cuadrados cumplirán además las siguientes prescripciones:

- a. Muros medianeros altamente resistentes al fuego y sin huecos a patios de las casas contiguas, ni comunicación con inmuebles vecinos. En su defecto, deberán estar señalados por un espacio libre de cinco (5) metros de anchura accesible al servicio de incendios.-
- b. Los pisos estarán separados por elementos resistentes al fuego.-
- c. El piso será antideslizante, con pendiente mínima del uno por ciento (1%) hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente con este objeto.-
- d. No deberán producirse molestias a las edificaciones vecinas (ruidos, vibraciones, vapores o gases, humedades, etc.).-
- e. El vertido de aguas residuales se hará a través de separadores de gasolina y aceites.-

2.- Ventilación: La ventilación se hará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases y vapores nocivos en proporción capaz para producir accidentes, por medio de patios o chimeneas exclusivos. Si se utiliza ventilación forzada, la salida de aire se hará de forma que no cause molestias al vecindario y a mayor altura que los edificios colindantes.-

3.- Prevención de incendios:

- A. Se instalará como mínimo, un aparato extintor de doce (12) decímetros cúbicos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie o fracción.-
- B. Si el garaje estuviese desarrollado en varias plantas se instalarán al menos dos extintores por cada una de ellas.-
- C. En los garajes en sótanos podrá exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.-





- D. En garajes de más de quinientos (500) metros cuadrados o fracción se dispondrá como mínimo de una toma de agua a presión con manga sobre devanadera con record de enchufe rápido y lanza.-
- E. Se dispondrán hidrantes a partir de mil (1.000) metros cuadrados de superficie por planta, situados en vía pública junto al del garaje, y serán aptos para su uso por el Servicio de Bomberos.-
- F. Las cajas de los ascensores y escaleras en comunicación con los garajes estarán dotados de puertas estancas de cierre automático o semiautomático y tendrán vestíbulos previos.-
- G. Se evitará que la entrada a las instalaciones de calefacción sea a través del garaje. Cuando esto no fuera posible se dispondrá de un vestíbulo intermedio con puertas estancas. De cualquier forma, cumplirán con las normas vigentes del Ministerio de industria para este tipo de instalaciones debiendo presentar en el Ayuntamiento el permiso de la Delegación de Industria.-

Artº. 83º: Establecimientos anejos.-

- 1.- Estaciones de engrase y lavado. Se permite estas instalaciones como anejas a garajes o aparcamientos, siempre que cumplan en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada, con limitaciones que fijan las Ordenanzas de zona en que esté situado el garaje o aparcamiento, así como a lo dispuesto en estas Ordenanzas.-
- 2.- Talleres de reparación. Como anejos a los garajes y aparcamientos se autorizarán talleres de reparaciones de automóviles con las limitaciones que señalan las Ordenanzas generales y de zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puertas protegidas. Tendrán una salida directa de socorro, cuya puerta deberá tener un (1) metro de luz por cada veinticinco (25) operarios.-



- 3.- Carga de baterías. Se permiten instalaciones para las cargas de baterías siempre que el local en que se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.-
- 4.- Instalaciones de prueba de motores. No se autorizarán estas instalaciones más que en garajes de tercera categoría.-
- 5.- Surtidores de gasolina. Se autorizará la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes o aparcamientos siempre que cumplan el vigente Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles y demás disposiciones que rigen para estas instalaciones.-

Sección 6ª. Edificios destinados a otros usos.-

Artº. 84º: Edificios destinados a otros usos.-

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

