



4. Para la división de parcelas edificadas debe especificarse la parte de edificabilidad o aprovechamiento ya consumida por la edificación existente. Serán indivisibles las parcelas que hayan sido edificadas agotando su edificabilidad o aprovechamiento o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, siempre que resulte inferior a la parcela mínima, con las salvedades del subapartado 3 anterior.

5. En la descripción notarial de las parcelas y en su inscripción registral constará precisamente la cualidad de indivisibles de tales parcelas, al margen de ajustarse a las exigencias señaladas en el Capítulo X de las NCRH.

Apartado 3.2.6.- RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a su parcela.
2. Cualquier aspecto o condición exigible a la edificación deberá cumplirse necesariamente en el interior de la correspondiente parcela, siempre que no se estipule expresamente la excepción.

Apartado 3.2.7.- LINDEROS DE PARCELA.

1. Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela, separándola de sus colindantes o espacios adyacentes. Ver Gráfico 1.g.
2. El lindero frontal es el que separa la parcela del espacio público al que dé frente, sea vía o espacio libre. Este lindero frontal deberá coincidir con la alineación oficial, que se define en los próximos apartados 3.2.9 y 3.2.13.
3. Cuando la parcela disponga de dos o más linderos frontales con el espacio público, cada uno de ellos tendrá la consideración de lindero frontal a todos los efectos.
4. Son linderos laterales los restantes límites de la parcela. El lindero opuesto al frontal podrá denominarse lindero posterior.

Apartado 3.2.8.- SUPERFICIE DE PARCELA.

1. Se entiende por superficie de parcela la dimensión correspondiente a la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos de parcela.
2. Estas ORD determinan la superficie de parcela mínima para cada sistema de ordenación o zona.

Apartado 3.2.9.- ALINEACIONES Y RASANTES OFICIALES.

1. Las alineaciones oficiales son las líneas determinadas como tales en los Planos de Ordenación de este PERI o en sus instrumentos o figuras de planeamiento derivados.
2. La determinación de las alineaciones se efectúa mediante condiciones de disposición de la edificación en la parcela, bien gráficamente en los Planos de Ordenación o Alineaciones y Rasantes o bien en las correspondientes normas para cada ámbito o sistema de ordenación.
3. Las rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de los espacios públicos, vías, calles o plazas, a los que dan frente las parcelas edificables. Estas rasantes se determinan en los Planos de Ordenación o Alineaciones y Rasantes de este PERI o en los instrumentos y figuras de ordenación que lo desarrollen.

Apartado 3.2.10.- FONDO Y ANCHO DE PARCELA.

1. El fondo de parcela es la longitud de la línea que une los puntos medios de los linderos frontal y posterior.
2. El ancho de parcela es la longitud comprendida entre dos puntos de linderos laterales opuestos, coincidente con el diámetro del círculo inscriptible tangente a tales linderos laterales.



3. Los anchos mínimo y máximo de parcela son, respectivamente, las longitudes menores y mayores de las líneas de ancho de parcela.

Apartado 3.2.11.- SOLAR.

1. Se considera como solar toda parcela que es susceptible de ser edificada por reunir las condiciones determinadas en estas ORD. No podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la consideración de solar.

2. Estas condiciones mínimas a cumplir son las siguientes:

a) Condiciones de planeamiento: Existencia del planeamiento (PERI) aprobado definitivamente y en vigor y estar la parcela calificada como edificable, al cumplirse todas las condiciones señaladas en el anterior apartado 2.3.23 ORD.

b) Condiciones de gestión: Tener cumplidas todas las obligaciones relativas a la gestión que fijen las NSPA, este PERI y la legislación urbanística aplicable.

c) Condiciones dimensionales: Satisfacer las limitaciones o condiciones de forma y superficie fijadas por estas ORD o sus instrumentos de desarrollo.

d) Condiciones de urbanización: Estar emplazada la parcela con frente a vía con calzada pavimentada y encintado de aceras, tener señaladas las alineaciones y rasantes oficiales, conforme a las determinaciones fijadas por el planeamiento, y disponer de la infraestructura básica ejecutada y estar garantizada la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización de la infraestructura complementaria, conforme a lo establecido en el anterior apartado 2.3.22 ORD.

Sección 2ª: CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Apartado 3.2.12.- DEFINICIONES.

1. Son las condiciones o limitaciones que determinan el emplazamiento del edificio o construcción dentro de la parcela, que se especifican en la regulación de cada zona. Gráfico 2.g.

2. Estas condiciones serán aplicables tanto a obras de nueva edificación como a las que supongan alteración de cualquiera de los caracteres o aspectos planimétricos o altimétricos de la parcela o las propias de la edificación.

3. Se consideran aspectos planimétricos de la parcela el conjunto de variables que determinan la posición de la proyección horizontal del edificio respecto a la parcela.

4. Se definen como aspectos alimétricos de la parcela el conjunto de variables que determinan la proyección vertical del edificio respecto al terreno, tendentes a fijar la medición de las alturas del edificio.

Apartado 3.2.13.- ASPECTOS PLANIMETRICOS DE LAS PARCELAS.

1. Los elementos que caracterizan la posición del edificio en su proyección horizontal respecto a la parcela son los siguientes:

a) Linderos: definidos en el anterior apartado 3.2.7.

b) Alineaciones exteriores: son las que determinan el límite entre las parcelas y los espacios públicos, tanto vías como espacios libres, y las parcelas edificables.

c) Alineaciones interiores: son las que determinan, en el interior de la parcela, los límites entre las partes edificables de ésta y el espacio interior libre no edificable.

3. La referencia cerramiento es la valla o cerca situada en los linderos de la parcela.



Apartado 3.2.14.- ASPECTOS ALTIMETRICOS DE LAS PARCELAS.

1. Los elementos que determinan la posición de la proyección vertical del edificio respecto a la parcela son los siguientes:

a) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora en la parcela.

b) Cota de terreno preparado: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de la parcela. En todo caso, ningún punto del terreno preparado podrá encontrarse a más de 1,50 m sobre la correspondiente vertical del plano de referencia que se defina.

2. El término rasante, análogo a la oficial definida en 3.2.9.3, se considera como la línea o perfil longitudinal de las vías o espacios públicos, tomados, salvo indicación contraria, en el eje de aquéllas o en la línea de contacto con la parcela para los espacios públicos.

3. El plano de referencia es la superficie reglada que se apoya en las líneas que definen la alineación exterior de la parcela o manzana correspondiente.

4. El terreno preparado o parcela preparada o urbanización interior de parcela refiere al plano o conjunto de planos de referencia que comprende las cotas de terreno urbanizado en su contacto con la fachada del edificio.

5. Perfil característico de parcela es la sección esquemática, en el sentido perpendicular al lindero frontal y hacia el posterior de la parcela, que define la posición del plano de referencia y los niveles de altura máxima de las plantas que puedan construirse. Este perfil servirá para concretar la posición en altura del nivel de la planta baja del edificio.

6. Limitación de cota del terreno preparado: No se admitirán movimientos de tierras que alteren significativamente el aspecto del entorno en el que se encuentra la parcela. Se entiende por tal alteración una diferencia superior a 1,50 m entre la cota del terreno preparado y el plano de referencia en una misma vertical.

Apartado 3.2.15.- POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

1. La edificación podrá estar, respecto a la alineación exterior, en las siguientes posiciones:

a) Alineada o en línea: coincide la línea de edificación con la alineación exterior.

b) Retranqueada o remetida: la línea de edificación es interior a la alineación exterior.

c) Fuera de línea: la línea de edificación, o el cerramiento de parcela, sobrepasa o es exterior a la alineación exterior, ocupando espacio público.

2. Ninguna parte o elemento de la edificación, situado sobre el terreno preparado o subterráneamente, podrá quedar fuera de línea, con excepción de los vuelos o salientes que expresamente se autoricen en estas ORD.

3. Frente edificable: es la longitud de la línea de edificación o fachada al espacio público o privado respectivo que es posible edificar.

4. Fondo edificable: longitud o franja de parcela, indistintamente, entre la alineación exterior y una línea paralela a ésta situada a la distancia que se establezca como edificable en las normas específicas de cada ámbito o sistema de ordenación.

Apartado 3.2.16.- RETRANQUEOS A LINDEROS.

1. El retranqueo, o separación a linderos, es la distancia mínima y obligatoria entre cada punto del plano de fachada y el lindero de referencia más próximo. El conjunto de los retranqueos conforman una franja de terreno libre e interior a la parcela, que se denominará retranqueo frontal, posterior o lateral, según sea el lindero respecto al cual se establezca. El retranqueo se medirá



perpendicularmente al lindero de referencia y en todos sus puntos hasta el elemento transitable más saliente de la fachada, incluyendo volados, en su caso. Ver Gráfico 2.g.

2. No tendrán la consideración de elemento computable a efectos del retranqueo las construcciones o elementos volados expresamente permitidos con tal propósito por estas ORD, así como las construcciones auxiliares de jardín o no vinculadas funcionalmente a la edificación, como barbacoas, juegos infantiles, pérgolas y los contenedores de protección de contadores e instalaciones de los servicios.

3. El retranqueo mínimo a cualquier lindero, excepto en los que se exija adosamiento según el sistema de ordenación aplicable, será igual a la mitad de la altura máxima permitida.

4. El retranqueo establecido por el correspondiente ámbito o sistema de ordenación para cada parcela no podrá ser ocupado por ningún volumen edificado, ni aún subterráneamente, salvo las excepciones que expresamente determinen estas ORD.

5. Cuando se exijan retranqueos a linderos y por desniveles del terreno una parcela deba terraplenarse sobre muros de contención que sobresalgan respecto a las parcelas colindantes (sobre la cota natural o de terreno preparado, en su caso), el retranqueo desde la edificación de tal parcela más elevada hasta el lindero medianero se aumentará hasta una distancia igual al desnivel total salvado por los muros de contención que, en cualquier caso, tendrán una altura no superior a la establecida para la edificación.

6. Cuando sea exigible el retranqueo y por desniveles del terreno deba desmontarse una parcela dando lugar a muros de contención o cortes del terreno en los linderos, el espacio comprendido entre éstos y la edificación se considerará como patio, que tendrá un ancho mínimo de un tercio (1/3) de la altura de la edificación y no inferior a la exigida para el retranqueo correspondiente.

7. El espacio o franja afectada por el retranqueo frontal, con excepción de lo que pueda determinarse expresamente por estas ORD, deberá tratarse necesariamente con alguna de las soluciones siguientes:

a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía o espacio público, respetando su rasante claramente.

b) Ajardinamiento mediante especies vegetales, colocando un cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo que se determine en estas ORD para la zona respectiva.

Apartado 3.2.17.- SEPARACION ENTRE EDIFICIOS EN LA PARCELA.

1. La separación entre edificios es la distancia mínima entre sus fachadas, tanto se encuentren los edificios en una misma parcela como en distintas, colindantes o no.

2. La separación mínima desde una fachada o paramento vertical con ventanas de un edificio a otro edificio, con ventanas o no, será igual a la altura máxima de coronación permitida para el más alto de ellos, medida según se determina en el apartado 7.3.7 NU.

3. En el caso de fachadas sin ventanas o huecos, la separación entre edificios podrá reducirse a la semisuma de las alturas máximas de coronación permitidas, conforme al criterio del apartado 3.3.7 ORD.

Sección 3ª: CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR EL EDIFICIO.

Apartado 3.2.18.- DEFINICION.

1. La ocupación, o superficie ocupada, es la superficie comprendida dentro del perímetro definido por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal, en general el del terreno



preparado.

2. En la citada proyección no se tendrán en cuenta las construcciones subterráneas en su totalidad ni los cuerpos o elementos volados, según se detalle en estas NU para cada caso, ni los patios de parcela interiores al citado perímetro.

3. La ocupación o superficie ocupada máxima para cada parcela se determina en las normas específicas de cada ámbito o sistema de ordenación.

4. Se entiende por superficie libre de parcela el área no ocupada por la edificación, en función de la aplicación de la condición de ocupación definida. En este espacio libre no puede construirse, al margen de lo que se estipule expresamente como excepción.

Apartado 3.2.19.- COEFICIENTE DE OCUPACION.

1. El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie de ocupación máxima y la de la superficie total de la parcela, es decir, el porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se determina como un índice máximo de ocupación que no puede ser superado en cada parcela del ámbito o sistema de ordenación correspondiente. En el caso de que la aplicación de otras condiciones normativas produzca una ocupación menor de la parcela que la fijada por aquel coeficiente, será de aplicación el menor valor obtenido.

BLOQUE 3.3: CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª: CONDICIONES DEL APROVECHAMIENTO.

Apartado 3.3.1.- DEFINICION.

1. Las condiciones de aprovechamiento determinan el aspecto general de los edificios, regulando sus dimensiones aparentes y concretando el aprovechamiento o contenido del derecho de propiedad incardinado en la parcela y su espacio interior.

2. Estas condiciones serán aplicables tanto a obras de nueva edificación como a las existentes que supongan alteración de su aspecto o aprovechamiento.

3. En estas ORD se regulan tales condiciones según el sistema de ordenación aplicable y conforme a los parámetros que se definen a continuación. Ver Gráficos 4.g a 19.g.

Apartado 3.3.2.- SUPERFICIE EDIFICABLE.

1. La superficie edificable de parcela es la superficie máxima que puede ser construida en una parcela.

2. Este parámetro viene determinado por este planeamiento bien directamente, fijando el coeficiente de edificabilidad, o bien indirectamente, mediante el conjunto de condiciones de posición y forma.

Apartado 3.3.3.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable que puede ser construida y la superficie del terreno al que se haga referencia, medida en proyección horizontal. El producto de este coeficiente por la superficie total de parcela sería la superficie máxima edificable en una parcela (en m² ó m²c. construidos de techo).



2. Este coeficiente se expresa en $m^2c./m^2$ ó m^2/m^2 .

3. La edificabilidad puede referirse a la superficie total del área o zona, incluyendo tanto las parcelas edificables como los terrenos sin aprovechamientos o que han de quedar libres y de cesión obligatoria, que se considerará como edificabilidad bruta, o bien sobre la superficie de parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona o área una vez descontados los terrenos no edificables, coeficiente que se denominará edificabilidad neta.

Apartado 3.3.4.- SUPERFICIE EDIFICADA.

1. La superficie edificada o construida por planta es la comprendida entre sus límites exteriores y referente a cada una de las plantas del edificio.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta se estará a los siguientes criterios:

a) Se excluyen del cómputo los porches, soportales o plantas bajas aporricadas, las plantas diáfanas en una franja de 3 m de profundidad desde el plano de fachada y los patios interiores descubiertos.

b) No computarán las superficies correspondientes a las cubiertas, transitables o no, de la edificación, siempre que en toda su superficie sirvan de techo a una planta o suelo y no tengan posibilidad de uso, sin estar a su vez techadas.

c) Las plantas sótano tampoco computarán en toda su superficie, excepto si se destinan a usos comerciales.

d) Las plantas semisótano computarán al 50% en una franja situada a una distancia de doce (12) m de cualquier fachada en la que exista posibilidad de practicar un hueco al exterior de 0,60 m de altura. La superficie restante de la planta semisótano se considerará sótano y, por tanto, no computará.

e) Las entreplantas computarán en su totalidad y siempre se considerarán vinculadas a la planta sobre cuyo ámbito se encuentren.

f) Las plantas bajo cubierta inclinada computarán al 100% de la superficie cuya altura libre sea superior a 1,50 m y en un 50%, en el resto de la superficie.

g) Los cuerpos volados cerrados computarán en un 100% de su superficie, si son semicerrados, en un 50%, y si son abiertos no computarán. Esta norma es de aplicación a las escaleras y pasillos de circulación exteriores.

h) Las terrazas entrantes respecto al plano de fachada computarán al 50% de la superficie situada en una franja de 1,00 m de profundidad desde aquel plano, y en su totalidad en el resto de su fondo.

i) Todas las demás plantas techadas computarán en un 100% de su superficie, incluso las partes destinadas a escaleras, ascensores o instalaciones.

Apartado 3.3.5.- SUPERFICIE UTIL.

1. La superficie útil de un edificio, construcción, planta o de cualquiera de sus elementos o partes, es la del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos del edificio y de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo (tales como terrazas, balcones y tendedros), y excluyendo la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm^2 y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

2. Por tanto, la superficie edificada o construida vendría a ser la superficie útil correspondiente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos internos mencionados en el subapartado



anterior e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% ó al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros con cuerpos volados cerrados o semicerrados o terrazas entrantes, o de cuerpos volados abiertos.

Sección 2ª: CONDICIONES DE ALTURA.

Apartado 3.3.6.- DEFINICION.

1. Las condiciones de altura determinan el aspecto general, exterior e interior, de los edificios, regulando las dimensiones del volumen edificado y su espacio interior.
2. En estas ORD se regulan tales condiciones según el sistema de ordenación aplicable y conforme a los parámetros que se definen a continuación.
3. Podrá definirse el perfil característico o potencial de cada manzana o parcela para la ordenación detallada del sistema, determinando la materialización del espacio edificado.

Apartado 3.3.7.- ALTURA DE EDIFICACION.

1. La altura de edificación o del edificio es la dimensión vertical de su parte aparente o sobresaliente del suelo en contacto con el edificio.
2. La altura se medirá en el plano de fachada entre la intersección con el terreno preparado y la proyección vertical sobre aquel plano de la cornisa o coronación del edificio, en su caso, incluyendo todas las construcciones no toleradas por el apartado 3.3.10 ORD.
3. La denominada cornisa o altura de cornisa es la intersección de la cara inferior del forjado que constituye el techo de la última planta con la fachada o paramento exterior del edificio.
4. La denominada coronación o altura de coronación es la intersección del plano horizontal que se apoya en el nivel superior de los parapetos de protección de la cubierta o de la cumbrera más alta del edificio con su fachada o paramento exterior.
5. La altura de edificación se expresará en número de plantas y en unidades métricas.
6. La altura se identifica por manzanas en los Planos de Ordenación con un símbolo referido al sistema de edificación y, en ocasiones, además con un número que indica la altura máxima, conforme se definió en el anterior epígrafe 1.2.2.2 ORD.
7. Computarán todas las plantas con cota de suelo sobre el terreno preparado, incluida la baja, cuyo nivel no podrá encontrarse por encima de la cota media del terreno preparado, tomada en tramos de la alineación exterior no superiores a 15 m.
8. Las plantas de sótano, semisótano y entreplanta no computarán a efectos del número de plantas pero sí como dimensión.
9. Las plantas bajo cubierta inclinada no computarán como planta siempre que su volumen interior se emplee sólo como cámara de aire aislante, sin destino o uso alguno distinto de las instalaciones técnicas del edificio, la pendiente del plano de cubierta no sobrepase 30°.

Apartado 3.3.8.- ALTURA DE EDIFICACION RESPECTO A TERRENO.

1. La altura de edificación respecto al terreno preparado será cumplida en todos y cada uno de los planos verticales sobre los que se proyecten las fachadas o paramentos verticales del edificio, conforme a lo señalado en el anterior apartado. La dimensión se expresará en metros. Ver Gráficos 4.g, 5.g y 6.g.
2. Parcelas a media ladera: Cuando el desnivel entre alineaciones exterior e interior produzca la aparición de alguna planta, bien por debajo o por encima de la rasante de la vía pública respectiva,



la fachada con frente a tal vía se medirá en su alineación exterior según la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad, la edificación se encontrará comprendida entre las siguientes líneas:

a) Parcelas ladera abajo de vía pública: Gráfico 5.g:

- Vertical equivalente a la altura de coronación correspondiente situada en la alineación exterior.
- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo edificable.
- Vertical equivalente a la altura de coronación que corresponda situada sobre el terreno preparado y a 3 m de la alineación interior y hacia afuera de la parcela.
- Línea recta que una los extremos de esta vertical con la horizontal del epígrafe 2º.

b) Parcelas ladera arriba de vía pública: Gráfico 6.g:

- Vertical equivalente a la altura de coronación correspondiente situada en la alineación exterior.
- Vertical equivalente a la altura de coronación correspondiente situada sobre el terreno preparado y a 2 m del lindero posterior y hacia adentro de la parcela.
- Horizontal trazada desde el punto más alto de la vertical anterior hasta una profundidad no superior al fondo edificable.
- Línea recta que una los extremos de esta horizontal con la vertical del epígrafe 2º.

3. No podrán realizarse desmontes continuos con una altura superior a 3 m. La distancia horizontal entre dos muros de contención no podrá ser inferior a 4 m.

4. A efectos de la altura de edificación no computará el exceso de altura, en relación con el terreno preparado circundante de referencia, producido en las rampas de acceso a garajes ubicados en plantas sótano o semisótano, siempre que el ancho de las rampas no sobrepase 4,00 m ni la altura de la puerta de acceso 2,25 m.

Apartado 3.3.9.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Por encima de la altura de edificación máxima permitida en cada sistema de ordenación sólo se admitirá la construcción o instalación de los elementos que se señalan en función de la posición de la cubierta.

A) En edificios de una planta de altura: La cubierta podrá ser plana o inclinada mediante tejados de teja. Gráfico nº 4.g.

a) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no rebasarán en más de 1,50 m la altura de cornisa máxima autorizada para tal planta.

b) Las vertientes de las cubiertas inclinadas, que no sobresaldrán del plano que forme 30º desde el borde superior y en fachada del forjado de techo de la planta (situado como máximo a 0,50 m de la altura de cornisa), tanto respecto a las fachadas exteriores del edificio como a las de patios. En ningún caso, los remates del tejado sobrepasarán más de 2,25 m respecto a la altura máxima de cornisa de la edificación autorizada para tal planta.

c) Las piezas o elementos para tendido de ropa, instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, antenas y paneles de captación de energía solar, limitados por el plano señalado.

B) En edificios de dos plantas de altura: La cubierta será inclinada mediante tejados de teja. Gráfico nº 4.g.

a) Las vertientes de las cubiertas inclinadas, que no sobresaldrán del plano que forme 30º desde el borde superior y en fachada del forjado de techo de la planta (situado como máximo a 0,50 m de la altura de cornisa), tanto respecto a las fachadas exteriores del edificio como a las de patios. En ningún caso, los remates del tejado sobrepasarán más de 2,25 m respecto a la altura máxima



de cornisa de la edificación autorizada para tal planta.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y antenas, limitados por el plano señalado.

2. Los depósitos de agua, instalaciones, cajas de escaleras, ascensores y sus remates y cualquier otro elemento no incluido en el epígrafe anterior deberán incluirse en el volumen de la edificación y bajo su cubierta, formando un conjunto armónico e integrado.

3. En la normativa particular de cada sistema de ordenación de la edificación de estas ORD podrán limitarse los distintos aspectos de las edificaciones considerados en este apartado.

Apartado 3.3.10.- ALTURAS INTERIORES O DE PLANTAS.

1. La altura de piso o planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas, es decir, entre la cara superior del pavimento terminado de ambas plantas.

2. La altura libre de piso o planta es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

3. La altura libre de cualquier planta no será inferior a 2,50 m. Se admite reducir tal altura hasta 2,20 m en locales destinados a baños y piezas complementarias mediante la colocación de falso techo. Bajo cubiertas inclinadas o escaleras podrá reducirse la altura libre hasta 2,00 m.

4. La altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m cuando se destine a locales abiertos al público.

5. La altura libre máxima de planta baja, en sistemas de ordenación de edificación adosada, será de 3,80 m.

6. En los edificios de dominio público, las alturas de plantas serán libres. Cuando, en sistemas de ordenación de edificación cerrada o adosada pueda aparecer una distorsión entre las alturas de planta de estos edificios y los privados, habrá de estudiarse la fachada de aquéllos de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente la coherencia o compatibilidad de la solución con el entorno urbano.

BLOQUE 3.4: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 3.4.1.- DEFINICION.

1. Las condiciones de calidad e higiene determinan garantizar la necesaria calidad constructiva, la adecuada dotación de las instalaciones y servicios y la salubridad exigibles en los edificios para su normal utilización por las personas.

2. Para ello, toda actividad constructiva deberá basarse en la aplicación de las soluciones necesarias para conseguir una suficiente estabilidad, una durabilidad adecuada y una correcta economía de mantenimiento de los materiales empleados y los oficios aplicables.

3. Las condiciones de calidad e higiene, incluyendo las que sean exigibles por la normativa específica, serán de aplicación en cualquier edificación o construcción.



Sección 2ª: CONDICIONES DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS.

Apartado 3.4.2.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO TERMICO.

1. Las edificaciones deberán ajustarse a las condiciones térmicas exigibles por las disposiciones vigentes. Con este fin, el diseño, los materiales empleados y la solución constructiva cumplirán los requisitos de la normativa básica (NBE-CT/79).

2. Los materiales que se empleen en la construcción de edificios deberán cumplir las siguientes funciones:

- Conservación del calor o frío aconsejable de los ambientes interiores.
- Minimizar el efecto de la radiación solar incidente sobre cubiertas y paredes, mediante protecciones adecuadas y el estudio de la orientación, posición y dimensiones de los huecos.
- Preservar a los ocupantes de fuentes de temperaturas extremas.
- Controlar el transporte de calor a través de los elementos estructurales.
- Mejorar la respuesta térmica a los ciclos intermitentes de calefacción o aire acondicionado.
- Evitar y controlar las humedades de condensación superficiales de los cerramientos, tanto en el interior del local como dentro de la masa del cerramiento.
- Corregir los puentes térmicos estructurales.

3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de la humedad. Como consecuencia, las soleras, muros perimetrales enterrados, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que pudieran ser paso de la filtración de aguas, serán adecuadamente capaces de permitir un aislamiento eficaz.

4. Las cubiertas de los edificios que se realicen con materiales impermeabilizantes bituminosos deberán ajustarse a la NBE-QB/90, aprobada por Real Decreto 1.572/1990, de 30 de noviembre.

5. La calidad mínima de las nuevas edificaciones, en orden a cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, exigibles por la NBE-CT/79, supondrá un aislamiento no inferior al proporcionado por una pared de bloques de hormigón aligerado de 20 cm de espesor y 275 kg/m² de peso, en el caso de fachadas, y una doble pared del mismo material de 9 cm de espesor y 225 kg/m² de peso, en muros medianeros entre edificaciones o usuarios distintos o de separación de zonas comunes interiores.

Apartado 3.4.3.- CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico exigibles por la normativa básica vigente (NBE-CA/88), con el fin de garantizar el debido aislamiento entre edificios y locales contiguos y, en general, de las piezas habitables respecto a las fuentes posibles de ruidos molestos.

2. Las condiciones de aislamiento acústico, en todo caso, deberán garantizar que la emisión de ruidos y vibraciones hacia el exterior del local no supere los límites exigidos.

3. Las instalaciones de los servicios deberán garantizar la eliminación de transmisión de ruidos y vibraciones mediante su adecuado aislamiento, conforme al apartado 3.5.12 ORD.

4. La calidad mínima de las nuevas edificaciones, en orden a cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento acústico, exigibles por la NBE-CA/88, supondrá un aislamiento no inferior al proporcionado por una pared de bloques de hormigón aligerado de 20 cm de espesor y 275 kg/m² de peso, en el caso de fachadas, y una doble pared del mismo material de 9 cm de espesor y 225 kg/m² de peso, en muros medianeros entre edificaciones o usuarios distintos o de separación de zonas comunes interiores.



Apartado 3.4.4.- CONDICIONES DE ACONDICIONAMIENTO LUMINICO.

1. Todo local habitable o de trabajo de un edificio deberá disponer de una iluminación interior y exterior, soleamiento e iluminación natural, adecuados a las actividades previstas.
2. El diseño adecuado de los espacios interiores deberá tener en cuenta los usuarios potenciales, la tarea definitoria, el entorno del espacio, las exigencias ambientales, la función del local, la coordinación con otros componentes del edificio, las condiciones de utilización, la legislación que le afecta, los factores económicos y los condicionantes del cliente promotor.
3. En la iluminación interior se estudiarán convenientemente los siguientes aspectos:
 - La luz natural, definida por las condiciones climáticas del lugar, el entorno del edificio y la orientación del hueco de iluminación.
 - El tamaño del hueco de iluminación y las características de los vidrios utilizados.
 - Las lámparas disponibles que condicionarán la eficacia de la iluminación, la calidad del alumbrado y los costos de utilización.
 - La adecuada elección de las luminarias, análoga a la de las lámparas, con el añadido del componente decorativo.
4. Los huecos de iluminación natural de locales habitables tendrán una superficie capaz de 1/10 de la superficie útil del local. Las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan un oscurecimiento temporal de la luz exterior. Los locales de vivienda cumplirán las condiciones establecidas por el CHAB.
5. Ningún local podrá contar con un nivel de iluminancia artificial inferior a 100 lx, medidos sobre un plano situado a 75 cm del suelo, al margen de lo que se establezca específicamente para cada uso. En particular, en viviendas el nivel de iluminancia mínimo, medido análogamente, según las dependencias, será el siguiente: zona de costura, 800 lx; zona de escritura y fregaderos, 700 lx; cocina, zona de lectura y talleres, 300 lx; sala de estar y dormitorio, 200 lx, y baños, pasillos y escaleras, 100 lx.

Apartado 3.4.5.- CONDICIONES DE VENTILACION.

1. Cualquier local deberá tener una capacidad de ventilación o renovación del aire natural o forzada:
 - a) Natural: mediante huecos abiertos y practicables en fachadas o cubierta.
 - b) Forzada: mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. Estos sistemas, que deberán ser homologados oficialmente, sólo se admitirán en locales no habitables con instalación de clima artificial o aire acondicionado, que cumplirá su reglamentación específica.
2. Los huecos de ventilación natural de locales habitables tendrán una superficie mínima de 1/20 de la superficie útil del local, siendo la superficie practicable del hueco 1/30 de la superficie útil de la pieza.
3. Los locales situados en edificios de viviendas se ajustarán a las condiciones de la NTE-ISV/1975 "Instalaciones de salubridad: Ventilación", aprobada por Orden de 2 de julio de 1975, requiriendo una ventilación mínima de aire de 2,5 dm³/s por persona (0,4 dm³/s por m² de superficie) y máxima de 4,0 dm³/s por persona.
4. En viviendas, las cocinas dispondrán de un conducto de evacuación directa de humos, bien estática o mecánicamente, hacia el exterior por conducto independiente. Esta pieza deberá estar endepresión, disponiendo de una ventilación mínima de aire de 0,8 dm³/s por m² de superficie y máxima de 1,5 dm³/s por m² de superficie. Los baños o cuartos de aseo dispondrán, en el caso de no ser posible la ventilación natural, de ventilación forzada constituida por un conducto activado estática o mecánicamente homologado oficialmente. Dispondrán de una ventilación de



aire mínima de 2,0 dm³/s por m² de superficie y máxima de 3,5 dm³/s por m² de superficie, también en depresión.

Sección 3ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

Apartado 3.4.6.- CARACTERISTICAS GENERALES HIGIENICAS.

1. Se define como local o pieza habitable toda dependencia en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Cualquier local habitable deberá cumplir alguna de las siguientes condiciones:
 - Tener fachada a una vía, calle, plaza o espacio libre públicas.
 - Tener fachada a un patio con dimensiones adecuadas, según la norma aplicable.Además, se ajustarán a las condiciones de iluminación y ventilación exigidas en los apartados anteriores.
3. Se exceptúan del cumplimiento del subapartado anterior los locales de uso residencial que cuenten con aire acondicionado homologado y cumplan la NBE-CPI/96.
4. En plantas de sótano no se permitirán locales habitables, al margen de las contempladas en el subapartado anterior.
5. En plantas de semisótano se admitirán locales habitables que no estén adscritos a usos residenciales, con excepción de las piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, cumpliendo, en todo caso, las restantes condiciones de calidad e higiene.
6. Los locales destinados a aseos de uso público dispondrán de vestíbulo separador o zona de aislamiento respecto a los otros locales del edificio, estarán sus paramentos alicatados hasta el techo, tendrán sus pavimentos pendientes de desagüe hasta sumideros estratégicamente situados y contarán con secadores automáticos de manos y expendedores o dosificadores de jabón.

Apartado 3.4.7.- CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS O UNIDADES DE HABITACION.

1. Toda vivienda o unidad de habitación, incluyendo los apartamentos turísticos, será exterior, es decir, se ajustará a alguna de las condiciones siguientes:
 - Tener fachada que recaiga directamente a una vía o espacio libre públicos o a un espacio no edificado que constituya el retranqueo a vía o espacio libre públicos.
 - En el caso de sistemas de ordenación de edificación aislada o agrupada, tener fachada que recaiga directamente al espacio no edificado interior de la parcela privada, siempre que éste cumpla las condiciones de separación a linderos y entre edificios, y la vivienda o unidad habitacional se ajuste a las condiciones de seguridad exigibles.
2. Toda vivienda o unidad de habitación deberá ser exterior, contando con un frente de fachada a cualquiera de los espacios libres a que se refiere el subapartado anterior no menor de seis (6) m.
3. No se admitirán viviendas o unidades de habitación interiores, con fachadas exclusivamente a patios de manzana o interiores.
4. Las viviendas se ajustarán, además, a las condiciones exigidas por el CHAB, debiendo tener en cuenta las condiciones mínimas de diseño y calidad establecidas por las Ordenes de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977, respecto a la calidad, y Orden de 20 de mayo de 1969, modificada por las de 4 de mayo de 1970, 3 de marzo de 1980 y 21 de febrero de 1981 y ampliadas por la de 16 de mayo de 1974, respecto al diseño (incluidas en la legislación de las viviendas de protección oficial), al margen de cumplir las medidas sobre accesibilidad reguladas por la LAB y RAB.



Apartado 3.4.8.- CONDICIONES DE LOS PATIOS.

1. Se considera patio todo espacio libre de edificación delimitado por paramentos en alguna parte de su perímetro, distinto a las áreas no edificadas por exigencias de los retranqueos obligatorios, y que sirven para la ventilación e iluminación de locales, habitables o no.
2. Según sus características, se distinguen cuatro tipos:
 - Patio de parcela.
 - Patio de manzana.
 - Patio inglés.
 - Patio de servicio.
3. La anchura de los patios, entendida como la distancia entre paramentos de fachada opuestos, se mantendrá uniforme en toda su altura cuando coincida con la mínima, salvo que se incrementen sus dimensiones. Esta anchura mínima no podrá ocuparse con cuerpos o elementos volados.
4. La altura de los patios se medirá desde el piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación hacia el patio hasta la coronación del paramento más alto que conforme su perímetro.
5. El pavimento de los patios no podrá situarse a más de 1 m sobre el de cualquiera de los locales que abran huecos a él ni de 0,40 m si se trata de piezas de viviendas.
6. Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local dispondrán de acceso desde un espacio público o comunitario.
7. Patio de parcela es el situado en el interior o en el perímetro de la edificación. Estos patios cumplirán las siguientes limitaciones, en función de sus características:
 - a) La dimensión mínima de estos patios será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la cuarta parte de la altura del patio y no menor de 3 m.
 - b) Se admite reducir una de las dimensiones del patio en la proporción de 0,30 m por cada metro que aumente la otra dimensión, manteniendo la condición de inscripción de un círculo de 3,00 m de diámetro, como mínimo.
 - c) Los patios adosados a linderos de parcela cumplirán las limitaciones anteriores, considerándose el lindero como paramento aunque no estuviese construido, al margen de su consideración como patio mancomunado.
 - d) Los patios abiertos a la fachada del edificio tendrán un ancho mínimo de 6 m en tal fachada y una profundidad no superior a su anchura.
 - e) Los patios abiertos a fachada, sea a espacio público, a patio de manzana u otro espacio libre, no podrán tener una profundidad mayor de 1,5 veces su ancho al frente abierto, ni menor de 2/3 de tal frente. Las dimensiones y condiciones de estos patios no serán inferiores a las fijadas para los patios interiores, con excepción de la huerta o espacio trasero lindante con suelo exterior, que podrá tener un ancho mínimo de 2 m. Estos patios podrán arrancar desde el piso de una planta o desde la rasante de la calle o espacio público, en cuyo caso tendrán un cerramiento, en todo su ancho, con altura comprendida entre 1,50 m y 3,00 m, que permita las vistas desde la calle o espacio público.
 - f) En todo caso, los paramentos del patio deberán estar tratados como fachadas, no presentando medianerías al descubierto.
 - g) La luz recta en locales habitables no será inferior a 3 m, entendiendo por luz recta la distancia desde cualquier hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente desde el eje del hueco a tal paramento.
 - h) Se admite la mancomunidad de patios siempre que se establezca como derecho real,



inscribiéndose tal circunstancia en el Registro de la Propiedad, con la condición que no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento y en tanto subsista alguno de los edificios afectados. Estos patios se ajustarán a las condiciones establecidas anteriormente y, además, su nivel de piso no diferirá en más de 3 m y su frente común permitirá el cumplimiento de las limitaciones del subapartado 3 anterior. En estos patios mancomunados, la planta más baja del arranque del patio podrá disponer de un muro de separación o medianero de 2,30 m de altura máxima.

9. Patio inglés es el localizado en el retranqueo de la parcela, entre la fachada del edificio y la alineación exterior de parcela, que tiene su nivel de piso por debajo de la rasante del espacio de retranqueo. Cumplirán las limitaciones de los patios de parcela, estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

10. Patio de servicio o técnico es el de dimensiones inferiores a 2,0x2,0 m cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de aseos, despensas, vestíbulos, etc.. En edificios con plantas de uso de garajes, comercial o industrial deberá disponerse un patinillo de 0,70x0,70 m mínimo para paso de conducciones hasta cubierta, si atravesase locales o plantas con otros usos, cumpliendo la NBE-CPI/96.

Sección 4ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS.

Apartado 3.4.9. - CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO RESIDENCIAL.

1. Se entiende por locales de uso residencial los destinados a vivienda, permanente o por temporada, no sujeta a explotación turística.

2. El pavimento o piso de cualquier pieza habitable no podrá encontrarse por debajo de la rasante del terreno en contacto con sus fachadas. Se exceptúa el caso de viviendas unifamiliares, siempre que estas piezas habitables en semisótano no supongan más del 30% de la superficie útil total de la vivienda.

3. Dimensiones mínimas de las viviendas: La superficie útil mínima de las viviendas, según su capacidad, se regulará por la siguiente fórmula: $S_u = 36 + (n - 2) \times 10$, donde S_u es la superficie útil mínima y n, el número de personas del programa familiar, según cuadro adjunto:

| | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|---------------|
| Nº personas programa familiar: | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | n |
| M² superficie útil: | 36 | 46 | 56 | 66 | 76 | 86 | 96 | $36+(n-2)*10$ |

4. Programa funcional mínimo: El programa funcional mínimo de las viviendas, con el fin de albergar dignamente y de manera continua a una familia, constará de estar-comedor, cocina y un dormitorio de dos camas. En función del programa familiar y del tipo de piezas, se reservarán las siguientes superficies útiles (en m²) en las viviendas:

| Pieza: | Hasta 4 personas | más de 4 personas |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| Cocina: | 5 | 7 |
| Cocina-comedor: | 8 | 10 |
| Estar: | 14 | 16 |
| Estar-comedor: | 16 | 18 |
| Estar-comedor-cocina: | 20 | 24 |
| Total zona común: | 22 | 26 |

5. Dimensiones mínimas del vestíbulo: Los vestíbulos de las viviendas tendrán dimensiones no



inferiores a 1,10 m. El vestíbulo será obligatorio a partir de programas familiares con más de 4 personas.

6. Dimensiones del cuarto de baño o aseo. Toda vivienda dispondrá de un cuarto de aseo compuesto, como mínimo, por bañera o ducha, lavabo e inodoro, cuyo acceso tendrá lugar sin pasar por dormitorio o cocina. Su superficie mínima será de 2,85 m² y su ancho mínimo, de 1,50 m. Si el inodoro se sitúa en dependencia distinta, tendrá una superficie mínima de 1,60 m² y un ancho mínimo de 0,90 m. Para el uso de aparatos como bañera, ducha, inodoro y bidet se preverá un ancho útil mínimo de 0,70 m, y de 0,90 m, para el lavabo.

Apartado 3.4.10.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO INDUSTRIAL-ARTESANAL.

1. Todos los locales deberán tener ventilación cruzada entre las fachadas frontal y posterior, para lo que se preverán huecos a menos de 3 m del fondo del local, en el caso de ser éste ciego. Estos locales tendrán iluminación y ventilación natural, a calle o patio, no inferior a 1/8 de la superficie en planta. No obstante, se admite la iluminación y ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá el correspondiente Proyecto Técnico. En todo caso, incluso para los demás aspectos contemplados en este apartado, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, aprobada por Orden de 9 de marzo de 1971, y el Reglamento aplicable por razón de la actividad.

2. Deberá existir obligatoriamente un conjunto de aseos suficiente para los trabajadores y usuarios, aseos que serán independientes para cada sexo a partir de locales con más de 300 m²c. de superficie, referida al uso industrial productivo, oficinas, zona de ventas y de exposición, sin contar zonas auxiliares, como almacenes, aseos, trasteros y análogos. En todo caso, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el Reglamento aplicable por razón de la actividad.

3. Sus locales se ajustarán, en general, a las siguientes condiciones:

- Todos los locales deberán tener ventilación cruzada entre las fachadas frontal y posterior, para lo que se preverán huecos a menos de 3 m del fondo del local, en el caso de ser éste ciego. Estos locales tendrán iluminación y ventilación natural, a calle o patio, no inferior a 1/8 de la superficie en planta. No obstante, se admite la iluminación y ventilación artificial, en cuyo caso se exigirá el correspondiente proyecto técnico.

- Los pasillos y escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,00 m en todo su recorrido, pudiendo reducirse, en áreas de servicio, a 0,90 m.

- Deberá existir obligatoriamente un aseo, dotado de inodoro y lavabo, como mínimo, suficiente para los trabajadores y usuarios, aseos que serán independientes para cada sexo a partir de locales con más de 300 m² de superficie. En todo caso, se cumplirán las disposiciones de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y el Reglamento aplicable por razón de la actividad.

- Los locales cumplirán, además, las condiciones de transmisión y aislamientos térmico y acústico exigidas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y de las Normas Básicas de la Edificación aplicables, y dispondrán de las medidas correctoras adecuadas que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad del vecindario, por lo que no se permitirán las actividades que impliquen almacenamiento, manejo o fabricación de materiales o productos que se descompongan por detonación u otro medio, así como aquellas actividades que produzcan ruidos, vibraciones, humos, polución de aire, emisión de materias tóxicas o nocivas, olores, fuego, explosiones, resplandor y calor. (vibraciones superiores a los límites que se señalen.

- Asimismo, deberá tenerse en cuenta, en su caso, la normativa sectorial aplicable, como el



Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico; Real Decreto 706/1986, de 7 de marzo, el Real Decreto 1.316/1986, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo; Real Decreto 1.403/1986, de 9 de mayo, por el que se aprueba la norma sobre señalización de seguridad en los centros y locales de trabajo; Real Decreto 1.457/1986, de 10 de enero, por el que se regula la actividad industrial y la prestación de servicios en los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes; Ley 20/1986, de 14 de mayo, del Régimen jurídico básico de Residuos Tóxicos y Peligrosos; la Reglamentación Técnico-Sanitaria sobre "Condiciones Generales de Almacenamiento (no frigorífico) de Alimentos y Productos Alimentarios; Real Decreto 1.316/1989, de 27 de octubre, sobre protección de los trabajadores frente a los riesgos derivados de la exposición al ruido durante el trabajo; Real Decreto 88/1990, de 26 de enero, sobre protección de los trabajadores mediante la prohibición de determinados agentes específicos o determinadas actividades, etc..

Apartado 3.4.11.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO COMERCIAL.

1. Los locales destinados a la venta al público cumplirán, además de otras limitaciones específicas (como distancias, en farmacias), las siguientes condiciones:

- La zona destinada al público tendrá una superficie útil mínima de 6 m² y no podrá servir de paso ni comunicar directamente con ninguna vivienda.
- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, sus escaleras o portal, si no es a través de un vestíbulo de independencia conforme con la NBE-CPI/96.
- La altura libre mínima de los locales comerciales será de 3 m, en las zonas de público, pudiendo tener 2,70 m en sótanos y semisótanos.
- Los recorridos accesibles al público y sus escaleras y rampas tendrán un ancho mínimo de 1,00 m, excepto en centros comerciales, donde tendrán una anchura mínima de 1,35 m.
- La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación tendrá una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local, con excepción de los locales destinados a almacenes, trasteros y pasillos. En el segundo caso, se exigirá proyecto detallado de las instalaciones de iluminación y aire acondicionado, que se tramitará por su normativa específica.
- Los locales cumplirán las condiciones de evacuación y protección contra incendios previstas en la NBE-CPI/96 vigente.
- Asimismo, se exigirán a estos locales las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc..
- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m², un inodoro y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo. A partir de 200 m², se instalarán con absoluta independencia para mujeres y hombres, para los que la mitad del número de inodoros podrá sustituirse por urinarios. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse un vestíbulo o zona de aislamiento. Dispondrán de paredes alicatadas hasta el techo y de secadores de manos individuales.

2. Las zonas destinadas a otros usos, como cafetería, restaurante, bar, etc., se regularán por su normativa específica, siguiendo el criterio expuesto en el apartado anterior, y en particular por la Reglamentación Técnico-Sanitaria de los Comedores Colectivos, aprobada por Real Decreto 2.817/1983, de 13 de octubre.



3. En ciertos locales específicos deberá tenerse en cuenta la normativa de aplicación, como el Real Decreto 381/1984, de 25 de enero, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria del Comercio de Minoristas de Alimentación.

Apartado 3.4.12.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO ADMINISTRATIVO.

1. Se incluyen en este uso los locales en los que se desarrollen gestiones, estudios o cualquiera otra actividad administrativa pública o privada, así como sus archivos, salas de reunión y otros espacios complementarios.

2. Estos locales se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Los locales situados en semisótanos tendrán acceso a través de una escalera con meseta de 1,00 m de fondo mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho mínimo de 1,00 m.
- Las escaleras que sirvan a locales, independientes o no, con más de 400 m², tendrán un ancho mínimo de 1,30 m, y cuando el local se encuentre en un edificio con viviendas, de 1,00 m.
- Cualquier local tendrá una altura libre mínima de 2,70 m, excepto en las oficinas situadas en sótano que, además de estar vinculadas necesariamente al local inmediato superior, tendrán una altura libre superior a 3,00 m.
- La iluminación y ventilación de estos locales se regirá por las limitaciones señaladas en el apartado anterior, al igual que las condiciones de los servicios sanitarios.
- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie útil. A partir de 200 m², se instalarán con absoluta independencia para mujeres y hombres, para los que la mitad del número de inodoros podrá sustituirse por urinarios. Sus paramentos estarán alicatadas hasta el techo y de secadores de manos individuales.
- Los aseos no comunicarán directamente con el resto de local, debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio. En los edificios donde se instalan varias firmas de este uso, los aseos podrán agruparse manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.
- En los despachos profesionales se cumplirán las condiciones del uso residencial que le fueren aplicables, siempre que la superficie destinada a vivienda sea superior al 66% de la total. En caso contrario, cumplirán las condiciones anteriores.

3. Las zonas destinadas a otros usos, como cafetería, restaurante, bar, etc., se regularán por su normativa específica, siguiendo el criterio expuesto en el apartado anterior.

Apartado 3.4.13.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USO DOCENTE.

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en razón de la actividad y, en su caso, las del uso administrativo aplicables.

2. Los Centros Docentes se ajustarán a las disposiciones del Real Decreto 1.004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias, desarrolladas por Orden de 4 de noviembre de 1991, por la que se aprueban los Programas de Necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de Centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa, así como por Orden de 16 de noviembre de 1994, que desarrolla la disposición adicional cuarta del citado Real Decreto.

3. En cuanto a los locales destinados a guarderías infantiles, deberán cumplirse las disposiciones contenidas en el Decreto Territorial 101/1990, de 7 de junio, por el que se regulan las condiciones



higiénico-sanitarias de las guarderías infantiles.

4. Los locales de enseñanza o academias, integrados con otro uso predominante (vivienda, oficinas, etc.) se regularán, además, por las condiciones particulares de éste último cuando la superficie de aquellos locales no supere 200 m² ó su capacidad sea inferior a 50 alumnos.

5. En todo caso, se tendrá en cuenta las disposiciones relativas a comedores, cocinas y locales para el personal laboral, concretadas, respectivamente, en el Real Decreto 2.817/1983, de 13 de octubre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria de los Comedores Colectivos, y el artículo 39 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, anteriormente citada.

Apartado 3.4.14.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS DE REUNION, CULTURAL Y SOCIO-CULTURAL.

1. Estos locales cumplirán su reglamentación específica, según la actividad que se desarrolle. De todas formas, deberán ajustarse a las condiciones establecidas para el uso comercial y sus instalaciones cumplirán las aplicables al uso industrial-artesanal.

2. Las escaleras utilizables por el público tendrán un ancho mínimo de 1,30 m para actividades que empleen más de 500 m², y de 1 m para superficies menores.

3. Los aseos se dispondrán separadamente para hombres y mujeres, con vestíbulo de separación de otros espacios, y con la siguiente dotación por cada 500 espectadores o fracción: 2 inodoros, 2 lavabos y 4 urinarios, para hombres; 6 inodoros y 2 lavabos, para mujeres. En el caso de preverse un aforo inferior a 300 espectadores por planta, se podrá reducir tal dotación de aseos a la mitad.

4. Los locales cerrados se atenderán a las disposiciones contenidas en el RGP y, en su caso, a las del reglamento de Espectáculos Públicos, aprobado por Orden de 3 de mayo de 1935.

5. Las piscinas, excepto las de uso exclusivamente unifamiliar, baños termales y las destinadas a uso terapéutico, se regularán por el régimen técnico-sanitario de la Orden Territorial de 2 de marzo de 1989.

Apartado 3.4.15.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS ASISTENCIAL O SANITARIO.

1. Los locales destinados a estos usos cumplirán las disposiciones específicas vigentes y, en su caso, las del uso residencial público aplicables.

2. Los desperdicios que generen estas actividades deberán separarse de los considerados como basuras domiciliarias, a los efectos de su almacenamiento y recogida.

Apartado 3.4.16.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS DE GARAJE Y APARCAMIENTOS PUBLICOS.

1. Los garajes con capacidad inferior a 3 vehículos cumplirán las condiciones del uso de viviendas. En el caso de no estar vinculados a una vivienda, comercio o cualquier otro uso, cumplirán las exigencias del uso industrial. Los demás tipos, al margen de cumplir las condiciones de las Normas Básicas de la Edificación, se ajustarán al RAC o disposiciones específicas.

2. En cualquier caso, los accesos a los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en sus accesos al exterior de un espacio de 3,00 m de anchura y 4,00 de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al 5% y se acoplará a la rasante de la acera o espacio público sin alterar su configuración. La puerta del garaje se colocará en la alineación oficial.

3. Los accesos a los garajes no podrán situarse en las siguientes posiciones:

a) A menos de 15,00 m de la esquina de calles, medido desde la intersección de sus bordillos, ni en tramos curvos con menos de 10,00 m de radio.



b) En lugares de baja visibilidad, con peligro para la circulación de peatones o vehículos ni en lugares de concentración de personas, como paradas de transportes públicos.

4. Las rampas de acceso a los garajes tendrán una pendiente máxima del 16%, en tramos rectos, y del 12%, en tramos curvos, medida en su eje. La anchura de las rampas será de 3,00 m, como mínimo, con el sobreaño necesario en las curvas, donde su radio de curvatura no será inferior a 6,00 m, medido desde su eje.

5. Los accesos a los garajes podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que sus puertas sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4,00 m, con una zona de paso para personas de 1,00 m de ancho y elevada 10 cm respecto a la rasante para vehículos. En todo caso, deberán cumplirse las limitaciones fijadas por la NBE-CPI/96 y las medidas correctoras que se impongan por aplicación del RAC, en su caso.

6. Todos los elementos constructivos que se empleen en los locales de garajes serán resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, conforme a la NBE-CPI/96, por lo que no tendrá huecos directamente comunicados con locales destinados a otros usos o patios. La comunicación con escaleras, ascensores, cuartos trasteros y otros servicios autorizables del edificio, sólo se permitirá a través de escalera especialmente protegida y vestíbulo previo, bajo las condiciones fijadas en la NBE-CPI/96.

7. En los garajes subterráneos o situados bajo el nivel de la acometida al alcantarillado se instalará una red de evacuación de las aguas y grasas funcionando por bombeo que, antes de la acometida a la red de alcantarillado o red de evacuación correspondiente, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos para su vertido controlado.

Apartado 3.4.17.- CONDICIONES DE LOS LOCALES DE OTROS USOS.

1. Los locales destinados a usos distintos de los contemplados en esta Sección cumplirán las disposiciones específicas vigentes.

2. Se aplicarán, no obstante, las condiciones reguladas para los locales contemplados en estas ORD en lo que tuvieren aquellos locales de análogo respecto a éstos.

Sección 5ª: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES TECNICAS Y SERVICIOS.

Apartado 3.4.18.- DOTACION DE AGUA.

1. Todo edificio contará en su interior con servicio de agua potable en condiciones adecuadas a las necesidades propias del uso. La red de agua abastecerá a todos los lugares de aseo, preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. Las instalaciones que se prevean se ajustarán a las Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua, aprobadas por Orden de 9 de diciembre de 1975.

2. No podrán otorgarse licencias para la construcción de cualquier edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de la actividad, bien mediante acople a la red municipal de abastecimiento de agua o bien a través de cualquier otra fuente, para la que se justificará su procedencia, forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía del suministro y se acreditará la calidad sanitaria de las aguas, conforme a lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre Garantías Sanitarias de los Abastecimientos de Agua con destino al consumo humano.

3. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y limpieza doméstica. El tipo de energía a emplear en



su producción y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos se ajustará a la normativa aplicable, en especial, el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, aprobado por Real Decreto 1.618/1980, de 4 de julio, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, aprobadas por Orden de 16 de julio de 1981.

4. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima diaria de 250 litros por habitante, con una reserva superior a dos días.

5. Los establecimientos de alojamiento turístico tendrán un abastecimiento de agua conforme a las limitaciones del Decreto Territorial 165/1989, de 17 de julio, sobre requisitos mínimos de infraestructura en alojamientos turísticos.

6. Cuando se cuente con red general de abastecimiento de agua para reutilización no potable para los aparatos de servicio, las edificaciones deberán contar con su correspondiente red hasta cada uno de ellos en condiciones adecuadas a las necesidades. Entre tanto, y en edificaciones nuevas, se dispondrá una red de distribución de las denominadas aguas grises (procedentes de lavabos, bañeras y duchas) para el servicio de inodoros, vertederos y aparatos análogos.

Apartado 3.4.19.- DOTACION DE ENERGIA ELECTRICA.

1. Todo edificio dispondrá de instalación eléctrica interior conectada a la red de suministro general o a sistema de generación adecuado, ajustada a las condiciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2.413/1973, de 20 de septiembre, y sus Instrucciones Complementarias, de acuerdo con su uso y características.

2. No podrán ocuparse los espacios públicos con instalación alguna, auxiliar o no, de los edificios privados.

3. Se recomienda el empleo de energías alternativas, como la solar o eólica, con capacidad suficiente para las necesidades previstas en el edificio. En todo caso, deberán tenerse en cuenta tanto el impacto estético como el visual que produzcan sobre el entorno, incluso lejano.

Apartado 3.4.20.- DOTACION DE INSTALACIONES DE EVACUACION.

1. Todo edificio contará con red de evacuación de aguas residuales, debiendo justificarse la capacidad de la instalación según los criterios indicados en la NTE-ISS/1973 "Instalaciones de Salubridad: Saneamiento", aprobada por Orden de 31 de julio de 1973.

2. Deberán acometerse forzosamente a la red de alcantarillado las instalaciones de evacuación mediante arqueta o pozo de registro general, disponiendo siempre una arqueta sifónica en el extremo de la red privada. Para ello, se estará al cumplimiento del citado Reglamento de Control de Vertidos para la Protección del Dominio Público Hidráulico, prohibiéndose el vertido de sustancias perjudiciales, conforme a la normativa anteriormente mencionada, como detergentes y otros no biodegradables. El diámetro mínimo de la tubería de acometida será de 200 mm y con una pendiente mínima del 3%. Se conectará tal tubería directamente por gravedad a la red de alcantarillado, recogiendo la totalidad de los desagües del edificio situados a cota igual o superior a la de la rasante de la vía. Sólo se permitirá el bombeo de las aguas residuales de los sótanos o semisótanos más bajos que la rasante de la vía previa acumulación en los depósitos adecuados. Se ejecutará un pozo de registro de acometida al alcantarillado en los casos de tuberías de desagüe de diámetros superiores a 250 mm o cuando la profundidad de la red de desagüe interior de la parcela en el punto de conexión sea superior a 1,20 m. El almacenamiento temporal de las aguas grises, en edificaciones nuevas, conforme a la exigencia del apartado 3.4.20.6. se efectuará en depósito adecuado para su bombeo y posterior reutilización.

3. En todo caso, el sistema de depuración primario doméstico, que deba autorizar el



Ayuntamiento, estará constituido, como mínimo, por cámara de grasas, pozo de registro, fosa séptica, arqueta de reparto y pozo filtrante, elementos ajustados a las condiciones técnicas de la NTE-ISD.1974, debiendo emplearse cámara de grasas tipo ISD-2, fosa séptica tipo ISD-4 y pozo filtrante tipo ISD-6 de la citada norma técnica. La cámara de grasas será obligatoria para la recepción de aguas residuales no fecales, tanto en viviendas, como industrias o locales que produzcan aguas no fecales de cualquier tipo, excepto aguas limpias. El tratamiento primario exigible será tal que reduzca la DBO_{15} de las aguas residuales, al menos, en un 20% y el total de sólidos en suspensión, por lo menos, en un 50%. No se aconseja el vertido de las aguas de lluvia a la fosa séptica ni se permite el empleo de trituradores de basura que viertan al alcantarillado o pozo filtrante o absorbente.

4. Cuando la instalación interior reciba aguas procedentes de garajes o actividades que produzcan grasas, se colocará una arqueta separadora de grasas y fangos antes de arqueta o pozo de registro.

5. El desagüe de las aguas pluviales se efectuará a través de un sistema de recogida por bajantes y colectores interiores, siguiendo los criterios establecidos en las anteriormente citadas NTE, hasta su enlace con la red de alcantarillado o sistema de vertido adecuado.

6. No se permitirá la instalación libre de humos y vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, debiendo conducirse necesariamente por chimeneas apropiadas, que estarán provistas de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar molestias a las propiedades vecinas tanto por la transmisión de radiaciones o vibraciones como por el paso y salida de los humos. Será de aplicación la Ley 38/1972, de Protección del Ambiente Atmosférico, su Reglamento, aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y la ordenación concurrente por razón de la materia, así como la NBE-CPI/1991.

7. Será obligatorio el empleo de filtros en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción o refrigeración y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías, bares, etc..

8. Todos los edificios contarán con un local para la evacuación de residuos sólidos o basuras, excepto los de vivienda unifamiliar. No se admite el vertido de los trituradores de basuras o residuos a la red pública de alcantarillado sin autorización municipal expresa. Será de aplicación la Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como su modificación por Real Decreto legislativo 1.163/1986, de 13 de junio.

Apartado 3.4.21.- DOTACION DE SERVICIOS DE COMUNICACIONES.

1. Todos los edificios dispondrán de instalación para las canalizaciones de telecomunicación, ajustándose al Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

2. Los edificios con viviendas colectivas dispondrán, además, de intercomunicación en circuito cerrado, desde el portal hasta cada una de las viviendas, dentro del edificio.

3. En todos los edificios con instalaciones de equipos receptores de radio y televisión en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada o vía satélite. El emplazamiento de la antena se efectuará en el lugar que cause menor impacto visual para el medio y donde sea menos visible desde los espacios públicos.

4. Todo edificio con más de tres locales o viviendas dispondrá de casilleros postales o buzones para la correspondencia, instalados en lugar fácilmente accesible para los repartidores del servicio, conforme a la regulación efectuada por la Resolución de 7 de diciembre de 1971, así como las Circulares de 4 y 13 de febrero de 1974, y teniendo en cuenta lo previsto en el Decreto 1.653/1964, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Correos.



Apartado 3.4.22.- DOTACION DE APARATOS ELEVADORES.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 2 plantas desde su acceso o cuente con más de 6 viviendas por escalera dispondrá de ascensor con capacidad suficiente para los potenciales usuarios. Se exceptúan los edificios de vivienda unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. El núcleo de comunicaciones vertical con ascensor deberá situarse a una distancia igual o superior a 4,00 m de cualquier fachada, excepto de patio interior de edificio.
2. La existencia de escaleras mecánicas en el interior del edificio no eximirá de instalar ascensor.
3. Se podrán instalar montacoches cuando así convenga a la solución de la dotación de aparcamientos, cumpliendo las limitaciones que se impongan al respecto.
4. La instalación de ascensores o cualquier sistema de transporte mecánico de personas o cosas se ajustará a las disposiciones del Reglamento de Aparatos Elevadores, aprobado por Orden de 30 de junio de 1966, modificada por las de fecha 20 de julio de 1976, 24 de noviembre de 1979 y 16 de noviembre de 1981, al margen de cumplir los requisitos del RAB.

Apartado 3.4.23.- DOTACION DE APARCAMIENTOS.

1. Todos los edificios y locales dispondrán de espacio para el aparcamiento de vehículos, en su interior o en el ámbito de su parcela, excepto en edificios catalogados o en calles peatonales, independientemente de que existan estacionamientos públicos o garajes de explotación privada a su servicio. Las plazas de aparcamiento exigidas obligatoriamente por estas NU se consideran inseparables de los correspondientes locales, a cuyos efectos figurará tal limitación o servidumbre en la licencia urbanística de edificación u actividad.
2. El Ayuntamiento, previo informe técnico justificativo, podrá reducir la dotación de aparcamientos, o incluso relevar de su cumplimiento, en los casos de actividades que pretendan ubicarse en edificios existentes que no cuenten con la necesaria provisión de aparcamientos y no sea posible su introducción. En todo caso, deberá compensarse con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio o imposición de un canon de uso preferencial para las plazas previstas en la vía o espacios públicos, a distancia no superior a 200 m del local (medida sobre el recorrido real a efectuar), plazas que quedarán adscritas necesariamente al local.
3. Cada plaza de aparcamiento obligatorio tendrá una superficie mínima de 25 m², con fácil acceso y maniobra de vehículos.
4. Los garajes, como espacios destinados al aparcamiento de vehículos, tendrán una altura libre de 2,25 m, como mínimo (tolerándose hasta 2,00 m en puntos localizados de paso de instalaciones) y dispondrán de accesos al exterior con ancho no inferior a 3,00 m y fondo mínimo de 4,00 m, cuyo piso tendrá una pendiente no superior al 5% y en el que no podrá desarrollarse actividad alguna. La puerta del garaje deberá situarse en la alineación oficial y no afectará al arbolado existente. La rampa de acceso al garaje tendrá una pendiente limitada al 16%, en tramos rectos, y al 12%, en tramos curvos, medida en su eje; su anchura no será inferior a 3,00 m.
5. Los locales comerciales, docentes o de cualquier otra índole, que necesiten vehículos para su actividad, como autoescuelas, alquiler de vehículos, reparto de mercancías, funerarias, etc., sean privados o públicos, deberán disponer de plazas de aparcamiento para la totalidad de la flota de vehículos en el interior de la edificación o parcela, en su caso.

Apartado 3.4.24.- OTRAS DOTACIONES TECNICAS.

1. Los edificios podrán dotarse de otras dotaciones que se consideren necesarias, como los



suministros de gases o líquidos derivados del petróleo de diversas clases, conexiones informáticas, etc..

2. Las instalaciones de gas para las viviendas y otros usos análogos o comerciales, se atenderán a la normativa específica y, en particular, al Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales, aprobado por Real Decreto 1.853/1993, de 22 de octubre.

3. La dotación de depósitos de combustibles deberá supeditarse a las condiciones de instalación y mantenimiento exigidas, para cada caso, por la reglamentación aplicable.

4. En todo caso, se recomienda que las nuevas construcciones prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otras energías alternativas, con capacidad suficiente para las necesidades del edificio. Esta previsión, en todo caso, tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en áreas de especial protección ambiental, debiendo camuflarse o incorporarse en el volumen de la edificación.

BLOQUE 3.5: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LA EDIFICACION.

Sección 1ª: DISPOSICIONES GENERALES.

Apartado 3.5.1.- DEFINICION.

1. Estas condiciones asegurarán una protección eficaz a las personas por la previsión de ciertas medidas o dispositivos característicos en los edificios.

2. Estas condiciones serán de aplicación a las obras de nueva edificación, acondicionamiento o reestructuración, así como en aquéllas en las que sea necesario, a juicio de los técnicos municipales.

3. En todo caso, cualquier edificio deberá ajustarse a los requisitos de seguridad exigidos por la legislación aplicable.

Apartado 3.5.2.- ACCESOS A LAS EDIFICACIONES.

1. Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible desde la acera de enfrente, tanto de día como de noche. El Ayuntamiento señalará el lugar donde se exhibirán los números de gobierno del edificio.

2. El acceso a las edificaciones deberá efectuarse desde el espacio público, aunque sea atravesando un espacio libre privado, directamente colindante con aquél en un espacio de 5 m. En todo caso, será posible acceder al portal de cualquier edificación de uso colectivo con los vehículos de los servicios de ambulancias y contra incendios.

3. El acceso a usos distintos al residencial será independiente del de éste.

4. La puerta de entrada principal desde el espacio exterior al edificio, salvo en viviendas unifamiliares, tendrá una anchura no inferior a 1,30 m y una altura libre no menor de 2,10 m.

Apartado 3.5.3.- SEÑALIZACION INTERIOR EN LOS EDIFICIOS.

1. En los edificios de uso público y en los privados en que sea obligatoria la instalación de ascensor, se dispondrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras, instalaciones de protección contra incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro,



posición de los accesos y servicios, cuartos de máquinas, colocación de teléfonos, señalamiento de peldaños en escaleras, zonas y medios de circulación de minusválidos y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de personas y facilitación de su evacuación e intervención de los servicios de protección civil.

2. En todo caso, se estará a las exigencias del RAB y a las prescripciones de la NBE-CPI/96.

Apartado 3.5.4.- CIRCULACION INTERIOR EN LOS EDIFICIOS.

1. Al margen de las condiciones específicas exigibles por el uso del edificio, la comunicación entre los distintos locales o viviendas en un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos desde el exterior, cumplirá las siguientes limitaciones:

a) El vestíbulo junto a la puerta de acceso al edificio tendrá unas dimensiones que permita inscribir un círculo de 2,10 m, con una altura libre de 2,50 m.

b) El espacio de comunicación entre este vestíbulo y la escalera o ascensor tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta el espacio o vía públicos.

2. Las escaleras en edificios de uso público o de viviendas colectivas no podrán tener un ancho de peldaño inferior a 1,00 m, al igual que sus rellanos, prohibiéndose los rellanos partidos, escaleras compensadas ni desarrollos helicoidales ni soluciones que reporten peligro a sus usuarios. Estas escaleras dispondrán de iluminación y ventilación naturales a través de ventanas de 1,0 m² de superficie, de la que su 40% será para ventilación. Se permitirán escaleras sin iluminación ni ventilación natural sólo cuando formen parte de un sistema contra incendios y estén presurizadas.

Sección 2ª: SUPRESION DE BARRERAS FISICAS.

Apartado 3.5.5.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS.

1. Se entiende por barreras físicas, en general, todo obstáculo o impedimento, de tipo urbanístico, arquitectónico o no, que constituya un problema de movilidad o accesibilidad, pudiendo llegar a hacer impracticable un espacio urbano, edificación o medio de transporte, para ciertos usuarios, minusválidos o personas con movilidad reducida.

2. En esta Sección se ofrece un conjunto de requerimientos funcionales y dimensionales que, aplicados a los espacios y elementos físicos del entorno humano, permitan a cada usuario obviar o superar las diversas dificultades que se presenten, cumpliendo la LAB y su RAB.

3. La supresión de las barreras arquitectónicas sólo precisaría atender, esquemáticamente, a dos simples cuestiones:

- Forma de llegar a todos los rincones de un espacio: Resolución de los problemas de maniobra y cambio de nivel.

- Manera de desarrollar las actividades necesarias en cada uno de los espacios: Solución de los impedimentos relacionados con el alcance y control.

Apartado 3.5.6.- SUPRESION DE BARRERAS FISICAS EN EL ESPACIO EXTERIOR.

1. En general, la urbanización de las vías, jardines y espacios públicos o privados se atenderá a las condiciones fijadas en el anterior apartado 2.3.17.3.8 ORD, al igual que las características para los pavimentos de los itinerarios peatonales, tanto en viario como en los espacios públicos,