

# **MODIFICACION ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACION Y USO DEL SUELO**

- Aprobación provisional Ayuntamiento Pleno el 27 de diciembre de 1988

**Artº 5º: Dirección facultativa.**

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

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

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 carné de Empresa con responsabilidad, cuando sea preceptivo.
  
- 2.- Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.
  
- 3.- En lugar visible desde la vía pública se colocará un cartel con las dimensiones y características establecidas en modelo adjunto (anexo 1) en el que se expresarán los datos relativos a la licencia municipal cuando se trate de obras mayores.

Artº 13º: Caducidad de la licencia.

- 1.- La terminación de las obras deberá producirse en el plazo de dos años a contar desde la notificación del acto de otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.
- 2.- Los efectos de la licencia caducarán por el transcurso de seis meses a contar desde la notificación correspondiente, sin que se haya producido el inicio de la ejecución de la obra, 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 municipal 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 artº 8, caducarán:
  - A.- Por el transcurso del plazo fijado en dicho precepto sin 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 22º : Protección contra incendios.

Con el fin de suprimir en lo posible las causas que producen la iniciación de los incendios y, en el caso que esto suceda, evitando su propagación y reduciendo sus efectos, los edificios deben cumplir las condiciones para la Prevención y Protección contra incendios establecidos en la Norma Básica de la edificación NBE-CPI "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" (Real Decreto 2059/1.981, de 10 de Abril, modificado por Real Decreto 1.587/1.982, de 25 de Junio).

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, y sus vanos o clareos una dimensión igual o menos 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 cms. del piso, que puedan proporcionar apoyo o escala.

Arto 400: 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.
- 2.- El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación anterior a aquellos solares cuyas características o emplazamiento lo permitan, debiendo en todo caso mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y salubridad.
- 3.- Asimismo, el Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar, cuando así lo requiera la seguridad o tránsito de personas.
- 4.- Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle solicitándose para su construcción la correspondiente licencia de obras.

## Artº 430: 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 del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Ley de medidas para la protección de la legalidad urbanística en la Región de Murcia, 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 muy graves, graves y leves. Se considerarán muy graves las infracciones que afecten a sistemas generales, zonas verdes, espacios libres, viales, equipamientos y espacios naturales especialmente protegidos.

Asimismo se consideran muy graves las destrucciones de bienes catalogados o declarados de interés cultural en términos de la Ley 16/85, de 25 de Junio, sobre el Patrimonio Histórico Español, y las parcelaciones que se realicen en suelo no urbanizable especialmente protegido por planeamiento general o especial.

Se consideran infracciones graves las que constituyan incumplimiento de las normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volúmenes y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, que se considerarán como leves.

Se consideran infracciones leves las demás no tipificadas como muy graves o como graves.



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; mediéndose dicha altura en la primera crujía de la edificación. En caso de fachada 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 escalar 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, equipamientos públicos o naves industriales, sin aumento de la altura total del edificio.

Cuando la planta baja esté destinada a vivienda, la altura libre mínima será de 2.50 m.

En los edificios de carácter industrial podrá, excepcionalmente, superarse la altura máxima autorizada para la construcción de chimeneas, silos y demás instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, debiendo contar en todo caso con el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

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 diáfanos o con soportales.

Artº 500: 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.

Asimismo se permite la formación de patios o jardines en planta baja, abiertos a fachada, en viviendas unifamiliares, con las siguientes condiciones:

- A.- La profundidad del patio no será mayor en ningún punto, que su anchura.
- B.- No quedarán medianerías al descubierto.
- C.- Se construirá la valla de cerramiento en la alineación oficial de la calle.
- D.- Es preceptivo el 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 consiente 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 51º: 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 fachada.
- 2.- El saliente de los cuerpos volados, balcones y farolas se regirán por el siguiente cuadro:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Cuerpos Cerrados</u>	<u>Balcones</u>	<u>Farolas</u>
Menor de 4 m.	0,00 m.	0,00 m.	0,30 m.
Igual o mayor de 4 a menor de 6 m.	0,00 m.	0,30 m.	0,40 m.
Id. de 6 a menor de 8 m.	0,30 m.	0,50 m.	0,50 m.
Id. de 8 a menor de 10 m.	0,50 m.	0,70 m.	0,60 m.
Id. de 10 a menor de 12 m.	0,80 m.	0,90 m.	0,70 m.
Mayores o iguales 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 530: 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 alero con pendiente que no exceda del 40% y con altura de coronación sobre éste, no mayor de 3,50 m. El espacio interior resultante sobre la última planta del edificio y con la altura libre superior a 1,50 m. será computable como planta o para el cálculo de volumen edificado salvo que se destine a las construcciones complementarias permitidas en el apartado 2 del presente artículo.

B.- Cubierta de azotea con antepechos de altura máxima de 1.20 m. sobre la línea de cornisa, excepto cuando por exigencias de diseño se requiera una altura mayor debiendo contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

C.- Cubierta mixta con las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

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:

Sólo se permitirán elementos complementarios a la edificación principal, con las siguientes condiciones:

A.- Torreones de escalera y cuarto de máquinas de ascensores cuya superficie no será superior a la ocupada en planta por caja de escalera más triple de la superficie del hueco de ascensores, ésta última con destino a cuartos de maquinaria de los mismos, siendo su altura inferior a 3,50 m. desde la rasante del último forjado.

B.- Instalaciones de climatización siempre que cumplan las condiciones de apartado A de este artículo.

C.- Trasteros, en número no superior al de viviendas y locales del edificio, de los que constituirán elemento inseparable. Su acceso se dispondrá desde la escalera común del edificio o desde la terraza y su ventilación o iluminación se hará exclusivamente a través de la puerta o montante sobre ella, la superficie de cada trastero con altura útil igual o mayor a 1.50 m. no superará los 4 m<sup>2</sup>.

En los casos de cubierta con vertientes se situarán bajo éstas. En los casos de cubierta con azotea, su altura no podrá exceder de 2.50 m. sobre la rasante del último forjado y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40%, debiendo asimismo retranquearse 4 m. desde cualquier alineación exterior o fachada.

- 3.- El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura reguladora serán de calidad similar a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejadas en la documentación del proyecto. En este se incluirá un plano de planta de coronación, seccionada horizontalmente a 1,50 m. por encima del forjado de última planta, con expresión de superficies útiles de edificación. En caso de proyectarse trasteros se expresará para cada uno la vivienda o local que se asigna.
- 4.- Entreplantas: Sólo se consentirán en aquellos comercios o establecimientos industriales cuya altura libre sea igual o superior a 4.50 m. y serán siempre abiertas. La superficie que ocupen no podrá exceder de la mitad de la del local en que se instalen. Las entreplantas se situarán a una distancia igual o superior a 3.00 m. de la alineación de fachada.

## Artº 54º: Aparcamientos obligatorios

- 1.- Será obligatoria la previsión de aparcamientos en la cuantía prevista por las NORMAS para cada una de las zonas.  
En locales abiertos o cerrados, 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, excepto si pudiese efectuarse subterráneamente.
- 4.- Los edificios situados en Zona 1 y Zona 2b en los que, de acuerdo con la Norma Urbanística aplicable, se exija la previsión de una única plaza de aparcamiento, podrán quedar exentos de dicha reserva, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.
- 5.- Se exceptúan asimismo, aquellos solares que por sus dimensiones resulte imposible el cumplimiento de 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.

Artº 600: Escaleras.

- 1.- En los edificios de vivienda colectiva, la anchura mínima de las escaleras será de un (1) metro. La altura máxima de tabicas será de diecinueve (19) centímetros, y la mínima para la huella será de veintisiete (27) centímetros sin contar el vuelo sobre la tabica; y el número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo será de dieciséis (16). La altura mínima y demás condiciones de las barandillas será la que se determina en el artículo 23.
- 2.- Las escaleras en edificios de viviendas colectivas, 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 metros cuadrado; podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admite iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro (4) plantas sobre rasante, siempre que quede un hueco libre en toda su altura, situado en la caja de escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1.10 m. de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco y tenga como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

Artº 62º: Agua potable.

- 1.- Todo edificio deberá estar dotado de agua suficiente para sus usos. En viviendas la dotación será a razón de 200 litros por habitante y día.
- 2.- No se concederán licencias para edificar en suelo urbano si en los correspondientes proyectos de obras que se sometan a la Administración Municipal no consta la instalación o conexión con la red general de suministro, con las garantías necesarias y adecuada a la normativa vigente.
- 3.- Cuando la ejecución de las redes de distribución o acometidas afecten a la vía pública, antes de dar comienzo a las mismas se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artº 126 del Código de la Circulación; y una vez ejecutadas, deberá proceder a la reparación inmediata de los desperfectos y averías que afecten a la vía pública, que quedará al menos en las mismas condiciones materiales y técnicas que antes de la ejecución de las obras. No obstante siempre que por razones técnicas se estime conveniente, la Administración Municipal podrá realizar, a costa del autorizado, el relleno de las zanjas y la reposición de los firmes. La reposición del pavimento no se limitará solamente a la parte afectada por las obras realizadas sino que comprenderá toda la zona necesaria para mantener la uniformidad del pavimento inicial en forma que, en lo posible, no llegue a apreciarse externamente la acometida o canalización en la forma que en cada caso se señale por la Administración Municipal.
- 4.- Cada portal con hueco de escalera, dispondrá de la correspondiente acometida o toma de la tubería general de distribución que discurre frente a la fachada en la que se localice el referido portal. Por tanto, sólo se autorizará una única acometida por cada portal con hueco de escalera en las condiciones expuestas. En las edificaciones de viviendas unifamiliares existirá una acometida por cada una de ellas.  
Se entiende por acometida la definida en las Normas Básicas de Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, aprobadas por Orden de 9 de Diciembre de 1.975 (B.O.E. 13-1-76).
- 5.- El peticionario quedará obligado a dotación de depósitos y en las edificaciones que superen las dos plantas se instalarán grupos de sobreelevación. El dimensionamiento de los depósitos y grupos de sobreelevación se harán de acuerdo con las Normas Básicas de Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.
- 6.- En todos los inmuebles de nueva construcción se centralizará en un elemento común de la finca, una batería de contadores divisionarios de tal forma que permitan la medición del consumo que se produzca en cada uno de los locales de aquélla, los que deberán estar abonados individualmente.
- 7.- La instalación interior del edificio deberá ajustarse a las Normas Básicas de Instalaciones Interiores de Suministro de Agua expuestas en el punto 4 de este artículo.



## 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 exceptúe. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse mediante tubos adosados a la pared de la fachada que irán empotrados hasta una altura de 4 m., contados desde el suelo e irán a desembocar al alcantarillado, por debajo de la acera. En edificios que el Ayuntamiento especialmente exceptúe desembocarán en la acera a una altura no superior a 15 cm.
  
- 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 red municipal. Si fuese preciso hacer una red de saneamiento para conectar con la red municipal existente, el costo será por cuenta del propietario o interesado del edificio. Cuando la ejecución de tales obras afecten a la vía pública, antes de dar comienzo a las mismas, se dará cumplimiento a lo dispuesto en el artº 126 del Código de la Circulación. La acometida de edificio a la red municipal de saneamiento existente se realizará a ésta, mediante una arqueta de registro que se situará en la acera. Cada portal con hueco de escalera dispondrá de la correspondiente acometida, para entroncar con la red municipal de saneamiento existente, que discurrirá frente a la fachada. En las edificaciones de viviendas unifamiliares existirá una acometida por cada una de ellas. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas, cuyo sistema deberá especificarse en el proyecto técnico de la obra, en el caso de viviendas unifamiliares aisladas, cuando no constituyan conjunto y no se encuentren en suelo urbano. Los vertidos de aguas residuales se adecuarán a las limitaciones de los parámetros expresados en la Tabla del anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto nº 849/86 de 11 de Abril (B.O.E. 30-4-86), sin cuyo requisito se exigirá depuración previa de aguas residuales.

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.
- 3.- Los aparatos de acondicionamiento de aire autónomos, cuando tengan que instalarse en la fachada no se colocarán a una altura menor que la parte inferior del forjado de planta baja, con evacuación directa del agua de condensación a la red de saneamiento del inmueble.

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.  
Con carácter excepcional, los almacenes podrán situarse en planta piso, siempre que se garantice la ausencia de molestias y peligros.  
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 1.901 y normas complementarias.

Artº 80º: 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.- 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.
  - B.- Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del dieciséis (16) por ciento y las rampas con vuelta o giro el doce (12) por ciento, medidas en el eje, siendo como mínimo el radio de curvatura, medido en el eje, de seis (6) metros. La anchura de la rampa no será inferior a tres (3) metros en ningún punto.
  - C.- Las puertas de acceso a los garajes deben tener las dimensiones mínimas de 2.50 m. de anchura por 2.30 m. de altura, pudiendo determinarse por los servicios técnicos municipales otras dimensiones en función de las características del garaje y vehículos a depositar.
  - D.- Se establecen las siguientes condiciones en función de las dimensiones de los garajes:
    - 1.- Garajes y aparcamientos de menos de seiscientos (600) metros cuadrados.  
No necesitan disposiciones especiales para el acceso, pudiendo utilizarse 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 cuatro (4) 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 cuatro (4) metros.
    - 2.- Garajes y aparcamientos de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados.  
La anchura mínima del zaguán de acceso será de cinco (5) metros, pudiendo disponer de un sólo acceso de doble dirección.
    - 3.- Garajes y aparcamientos de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados.  
La anchura mínima del zaguán de acceso será de cinco (5) metros debiendo contar con entrada y salida independientes.
    - 4.- Garajes y aparcamientos de más de seis mil (6.000) metros cuadrados.  
La anchura mínima del zaguán será la del apartado anterior, debiendo tener acceso a dos calles y la entrada y salida independientes.

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 la resistencia ante el fuego exigida en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI "Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios" y en general deberán cumplirse las determinaciones de la misma. Los garajes o aparcamientos de más de mil (1.000) metros cuadrados cumplirán además las siguientes prescripciones:
  - a.- Muros medianeros altamente resistentes al fuego y sin huecos a patios de las casas contiguas, ni comunicación con inmuebles vecinos. En su defecto, deberán estar señalados por un espacio libre de cinco (5) metros de anchura accesible al servicio de incendios.
  - b.- Los pisos estarán separados por elementos resistentes al fuego.
  - c.- No deberán producirse molestias a las edificaciones vecinas (ruidos, vibraciones, vapores o gases, humedades, etc.).
- 2.-a) 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.
  - b) El piso será antideslizante, con pendiente mínima del uno por ciento (1%) hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente con este objeto, incluyendo, en su caso, la correspondiente bomba de elevación.
- 3.- Prevención de incendios:
  - A.- Se instalarán 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 en que se proyecten cuatro o más plazas de aparcamiento, se dispondrán bocas de incendio equipadas de 45 mm. de diámetro con las características y condiciones establecidas en la Norma Básica de Edificación NBE-CPI-82 sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios.
  - E.- Se dispondrán hidrantes a partir de mil (1.000) metros cuadrados de superficie por planta, situados en vía pública junto al garaje, y serán aptos para su uso por el Servicio de Bomberos.
  - F.- En las cajas de los ascensores y escaleras en comunicación con los garajes se dispondrán vestíbulos de independencia constitutivos de sector de incendios.

- G.- Se evitará que la entrada a las instalaciones de calefacción sea a través del garaje. Cuando esto no fuera posible se dispondrá de un vestíbulo intermedio con puertas estancas. De cualquier forma, cumplirán con las normas vigentes del Ministerio de industria para este tipo de instalaciones debiendo presentar en el Ayuntamiento el permiso de la Delegación de Industria.
- H.- En todo caso se cumplirá lo preceptuado en la Norma Básica de Edificación NBE-CPI-82 "Condiciones de protección contra incendios en los edificios."

## Artº 83º: Establecimientos anejos

- 1.- Estaciones de engrase y lavado.- Se permiten 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 reparación de automóviles con las limitaciones que señalan las Ordenanzas Generales y de zona. Deberán constituir un sector de incendios con independencia de la zona destinada a garaje. Tendrá una salida directa de emergencia, cuyas dimensiones se ajustarán a lo establecido respecto a cálculo de vías de evacuación en la legislación vigente.
- 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.
- 6.- Los establecimientos anejos a garajes y aparcamientos deberán cumplir las normas establecidas por las presentes Ordenanzas para estos locales.  
Asimismo el vertido de aguas residuales se hará a través de separadores de gasolina y aceites.