

ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas y todas aquellas que sean necesarias para el funcionamiento de la industria correspondiente.

9.3.2.7. Sótanos y semisótanos.— No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos. Los sótanos y semisótanos que puedan proyectarse, deberán tener ventilación, que en el caso de sótanos, puede ser forzada.

9.3.2.8. Chimeneas de ventilación.— Se permitirán para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garajes cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologadas.

9.3.2.9. Patinillos de ventilación.— Se permiten para las mismas dependencias citadas en el artículo anterior.

Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 m.; las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

9.3.2.10. Protecciones.— Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protección adecuadas de altura, desde el piso, no inferior a un metro.

9.3.2.11. Agua.— Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

9.3.2.12. Energía eléctrica.— Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

9.3.13. Aparatos elevadores.— La instalación de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las normas y disposiciones vigentes sobre la materia.

9.3.2.14. Obras de conservación de edificios.— Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierta, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

9.3.2.15. Líneas eléctricas.— En las zonas afectadas por el paso de la línea de alta tensión, no será permitida la construcción en tanto en cuanto, no se haya llevado a efecto el desvío del tendido.

9.3.3. Condiciones Generales de Uso.

9.3.1. Uso de vivienda.— Se define únicamente el uso de vivienda multifamiliar en edificación agrupada.

9.3.3.1.1. Programa mínimo.— Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y cuarto de baño.

9.3.3.1.2. Condiciones.

a) No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

b) Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga al menos, un hueco de pieza habitable de ancho no inferior a tres metros, recayente a calle o espacio libre, privado o público.

9.3.3.1.3. Dimensiones de los locales.

1. Los dormitorios tendrán como mínimo las siguientes superficies:

6 m², si son de un cama

9 m², si son de dos camas

2. El comedor o sala de estar tendrá un mínimo de 16 m².

3. La cocina tendrá un mínimo de 5 m².

4. El cuarto de baño tendrá al menos 2 m².

5. La anchura mínima de pasillos será de 0,85 mts., salvo en la parte correspondiente a la entrada cuyo mínimo será de 1,20 mts.

La cocina podrá formar pieza única con el comedor estar, en cuyo caso la superficie de este, no será inferior a 18 m².

No podrá accederse a los cuartos de aseo a través de las cocinas.

Los aseos serán independientes y no servirán de pasó a ninguna dependencia.

No podrá accederse a los dormitorios a través de la cocina.

9.3.3.2. Garaje-Aparcamiento (G.A.)

9.3.2.1. Definición.— Se denomina garaje aparcamiento a todo lugar destinado a la guarda, con carácter regular de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

9.3.3.2.2. Clasificación.— Se establecen las siguientes categorías:

1. Anejo a viviendas independientes.

2. En planta baja, sótano o semisótano de edificios de viviendas colectivas.

3. En parcelas interiores y patios de manzana.

4. En edificios exclusivos destinados a este fin y de servicio público.

5. Talleres del automóvil.

6. Servicio público de transporte de viajeros y mercancías.

9.3.3.2.3. Superficies.— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobra, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores, etc.). La superficie útil máxima permitida será la de 30 metros cuadrados por vehículo.

9.3.3.2.4. Dimensiones mínimas.— La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc. será de 2,20x4,50 m. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 30 metros cuadrados útiles por plaza.

9.3.3.2.5. Accesos.

1. Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente: en calles con anchura inferior a 15 metros, cuatro metros. En calles con anchura superior a 15 metros, tres metros.

2. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a 5 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

3. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas curvas del 12%, su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario de las curvas, y su radiode curvatura, medido en el eje, será como mínimo de 6 metros.

4. Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de cinco metros, sin incluir en esta superficie las de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

5. En todo caso en sus categorías 2ª y 4ª se dispondrá de un acceso para peatones independientemente de la rampa de acceso de vehículos.

6. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble en cuyo caso deba disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo y ancho mínimo de 6 metros.

9.3.3.2.6. Construcción.

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble cuando estos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de este deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

9.3.3.2.7. Ventilación e iluminación.

1. La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios de chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje.

2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.

3. En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo 15 metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

4. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas; las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas vigente.

9.3.3.2.8. Protecciones contra el fuego.

1. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación en la parte destinada a garaje deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse elementos metálicos sin protección especial para este fin.

2. Los paramentos del garaje (paredes y forjados) serán también resistentes al fuego y estarán desprovistos de huecos que comuniquen con patios o locales de uso diferente.

3. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de forma que correspondan cuatro como mínimo, por cada 500 metros cuadrados o fracción. Estarán exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados.

4. Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá, al menos, dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y estarán provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso.

5. Estarán señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE.

ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras y chimeneas y todas aquellas que sean necesarias para el funcionamiento de la industria correspondiente.

9.3.2.7. Sótanos y semisótanos.— No se permitirán viviendas en sótanos y semisótanos. Los sótanos y semisótanos que puedan proyectarse, deberán tener ventilación, que en el caso de sótanos, puede ser forzada.

9.3.2.8. Chimeneas de ventilación.— Se permitirán para cuartos de baño y aseos, retretes, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garajes cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologadas.

9.3.2.9. Patinillos de ventilación.— Se permiten para las mismas dependencias citadas en el artículo anterior.

Los patinillos tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado y un lado mínimo de 0,70 m.; las características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

9.3.2.10. Protecciones.— Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotadas de barandillas o protección adecuadas de altura, desde el piso, no inferior a un metro.

9.3.2.11. Agua.— Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable.

9.3.2.12. Energía eléctrica.— Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia.

9.3.13. Aparatos elevadores.— La instalación de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las normas y disposiciones vigentes sobre la materia.

9.3.2.14. Obras de conservación de edificios.— Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierta, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

9.3.2.15. Líneas eléctricas.— En las zonas afectadas por el paso de la línea de alta tensión, no será permitida la construcción en tanto en cuanto, no se haya llevado a efecto el desvío del tendido.

9.3.3. Condiciones Generales de Uso.

9.3.1. Uso de vivienda.— Se define únicamente el uso de vivienda multifamiliar en edificación agrupada.

9.3.3.1.1. Programa mínimo.— Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y cuarto de baño.

9.3.3.1.2. Condiciones.

a) No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.

b) Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá por tanto, con la condición de que tenga al menos, un hueco de pieza habitable de ancho no inferior a tres metros, recayente a calle o espacio libre, privado o público.

9.3.3.1.3. Dimensiones de los locales.

1. Los dormitorios tendrán como mínimo las siguientes superficies:

6 m², si son de un cama

9 m², si son de dos camas

2. El comedor o sala de estar tendrá un mínimo de 16 m².

3. La cocina tendrá un mínimo de 5 m².

4. El cuarto de baño tendrá al menos 2 m².

5. La anchura mínima de pasillos será de 0,85 mts., salvo en la parte correspondiente a la entrada cuyo mínimo será de 1,20 mts.

La cocina podrá formar pieza única con el comedor estar, en cuyo caso la superficie de este, no será inferior a 18 m².

No podrá accederse a los cuartos de aseo a través de las cocinas.

Los aseos serán independientes y no servirán de pasó a ninguna dependencia.

No podrá accederse a los dormitorios a través de la cocina.

9.3.3.2. Garaje-Aparcamiento (G.A.)

9.3.2.1. Definición.— Se denomina garaje aparcamiento a todo lugar destinado a la guarda, con carácter regular de vehículos de motor mecánico, así como a los lugares anejos de paso, espera o estancia de los mismos.

9.3.3.2.2. Clasificación.— Se establecen las siguientes categorías:

1. Anejo a viviendas independientes.

2. En planta baja, sótano o semisótano de edificios de viviendas colectivas.

3. En parcelas interiores y patios de manzana.

4. En edificios exclusivos destinados a este fin y de servicio público.

5. Talleres del automóvil.

6. Servicio público de transporte de viajeros y mercancías.

9.3.3.2.3. Superficies.— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 metros cuadrados por vehículo, incluida en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobra, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiese, u otros usos (como almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores, etc.). La superficie útil máxima permitida será la de 30 metros cuadrados por vehículo.

9.3.3.2.4. Dimensiones mínimas.— La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, etc. será de 2,20x4,50 m. El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 30 metros cuadrados útiles por plaza.

9.3.3.2.5. Accesos.

1. Los garajes deberán tener un acceso con la anchura mínima siguiente: en calles con anchura inferior a 15 metros, cuatro metros. En calles con anchura superior a 15 metros, tres metros.

2. En los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso, en cualquier caso, deberá tener una anchura no inferior a 5 metros, o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.

3. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas curvas del 12%, su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario de las curvas, y su radiode curvatura, medido en el eje, será como mínimo de 6 metros.

4. Todos los garajes dispondrán de una meta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes de comenzar la rampa, de cinco metros, sin incluir en esta superficie las de uso público (como aceras de peatones, etc.). La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

5. En todo caso en sus categorías 2ª y 4ª se dispondrá de un acceso para peatones independientemente de la rampa de acceso de vehículos.

6. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble en cuyo caso deba disponerse de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas de cierre automático, excepto cuando se trate de garajes en viviendas unifamiliares.

7. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo y ancho mínimo de 6 metros.

9.3.3.2.6. Construcción.

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

2. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros servicios autorizados del inmueble cuando estos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble, y cualquier hueco de este deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

9.3.3.2.7. Ventilación e iluminación.

1. La ventilación natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios de chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a estos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje.

2. Las chimeneas sobrepasarán un metro de altura de la cubierta.

3. En los garajes situados en patios de manzana o espacios interiores se permitirán huecos de ventilación directa, siempre que estén separados, como mínimo 15 metros de las alineaciones interiores de los edificios destinados a vivienda.

4. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas; las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el Reglamento de instalaciones eléctricas vigente.

9.3.3.2.8. Protecciones contra el fuego.

1. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación en la parte destinada a garaje deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizarse elementos metálicos sin protección especial para este fin.

2. Los paramentos del garaje (paredes y forjados) serán también resistentes al fuego y estarán desprovistos de huecos que comuniquen con patios o locales de uso diferente.

3. Se instalarán aparatos de extinción de incendios de forma que correspondan cuatro como mínimo, por cada 500 metros cuadrados o fracción. Estarán exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 metros cuadrados.

4. Si esta superficie de 500 metros cuadrados estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirá, al menos, dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre los soportes y muros, en lugares de fácil acceso y estarán provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo figurar una chapa de instrucciones para su uso.

5. Estarán señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE.