

cm. de distancia de ésta o de cualquier señal de tráfico situada a menos de 5 metros del elemento en cuestión.

Cuando no exista acera, no podrá superarse el vuelo máximo permitido para las plantas de pisos.

En las mismas condiciones podrán volarse los elementos definidos en el apartado 2 por encima de los 3 m. de altura.

Art. 25. Portales y escaleras

1. Son condiciones generales, salvo para viviendas unifamiliares, las siguientes:

- Altura máxima de tabicas: 19 cm. Anchura mínima de huella: 27 cm.
- Ancho mínimo de escaleras entre paramentos: 2 m. Anchura mínima de tramo: 1 m.
- Número máximo de peldaños o altura de un solo tramo: 16.
- En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm, medida a 40 cm. de la línea interior del pasamanos.
- Las mesetas tendrán un fondo mínimo de 1 m. Se prohíben mesetas partidas con un solo peldaño y que reduzcan la anchura mínima de escalera en cualquier punto de paso.
- Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 m., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella. Separación máxima de balaustres y antepechos: 12 cm, medidos horizontalmente.
- Las superficies de iluminación y ventilación serán como mínimo de 1 m.² y 400 cm. respectivamente.

2. El portal tendrá un hueco de entrada no menor de 1,30 m. de luz. Desde el hueco citado hasta la escalera principal o ascensor su ancho mínimo será de dos metros. No podrá establecerse en ellos ningún tipo de comercio o industria. Será de aplicación la Ordenanza al respecto de las Viviendas de Protección Oficial.

Art. 26. Servicios, instalaciones y accesorios

a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicio de desagüe de aguas pluviales y negras, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b) Cartería: todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes y situado en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrado en el diseño del ámbito en el que se ubique.

c) Número de gobierno: Será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

Art. 27. Aparcamientos, garajes

Se permite el uso de aparcamiento en Planta Baja, Semisótano y Sótano, siempre que la finca no esté situada en vías que, por su tránsito o especiales características urbanísticas, aconsejen que por el Ayuntamiento se prohíba el tráfico rodado o el uso de aparcamiento.

Las rampas de acceso tendrán una pendiente máxima del 16% y en curva del 12%, con un espacio horizontal de 5 m. de fondo desde la acera hacia el interior. La anchura de la rama no será inferior a tres metros.

El recinto de aparcamiento deberá quedar aislado del resto de la edificación por muros forjados resistentes al fuego y con suficiente aislamiento acústico.

Art. 28. Funcionamiento de grúas

De acuerdo con la circular comunicada de fecha 29 de Julio de 1975, de la Dirección General de la Administración Local, deberá solicitarse licencia para la instalación de grúas, si no estuviere contenida en el Proyecto de obras, debiéndose especificar los siguientes extremos:

- Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma.
- Póliza de seguro con cobertura total de accidentes que puede producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en la obra.
- Certificación del buen funcionamiento y seguridad de la grúa, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial correspondiente.
- Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

En el caso de que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase el área del solar en su recorrido, el otorgamiento de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

CAPITULO IV. ORDENACION DE USOS PORMENORIZADOS

Art. 29. Uso de vivienda

Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior, para lo cual al menos dos habitaciones vivideras deben recaer sobre calle, plaza o patio en el que pueda inscribirse un círculo de 16 m. de diámetro.

Art. 30. Uso de oficinas

1. El uso de oficinas incluye los edificios y locales en los que predominan actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, incluyendo servicios técnicos, de dirección, sucursales bancarias, despachos profesionales, etc., es decir, básicamente destinados a usos del sector terciario. Deberán instalarse en plantas bajas o plantas de pisos.

2. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: Hasta 100 m.², un retrete y un lavabo; por cada 100 m.² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 m.² se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

3. Se exigirá las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

4. En edificios de oficinas cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

Art. 31. Uso de comercio

1. El uso de comercio comprende todo servicio al público destinado a la compra-venta, permuta, exposición o distribución de productos y los servicios personales.

2. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

a) En el caso de disponer de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) Los espacios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo de un metro: no podrán destinarse a venta ni tendrán acceso del público.

c) Los comercios que se establezcan en primera planta no podrán ser independientes del local inmediatamente inferior, debiendo estar unido a éste por una escalera de ancho mínimo de un metro, salvo que se dedique la planta entera a uso comercial y se asegure satisfactoriamente su accesibilidad.

d) Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

e) Los locales comerciales dispondrán de servicios sanitarios de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 m.², se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) En los locales comerciales que formen un conjunto como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales industriales.

g) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, en su caso, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

Art. 32. Uso público

El uso público en sus aspectos más genéricos se clasifica en los siguientes grupos:

- Residencial: Comprende los hoteles y edificios públicos destinados a pensión y establecimientos análogos, donde puede pernoctarse.
- Espectáculos: Abarca toda clase de locales cerrados o abiertos destinados a teatros, cines, plazas de toros, etc.
- Salas de Reunión: Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto cafés, restaurantes, salas de baile y similares.
- Religioso: Comprende los edificios destinados al culto religioso o vida conventual.
- Cultural: Incluye los edificios y locales destinados a enseñanza en todos sus grados, tanto los de carácter oficial como particular y, al mismo tiempo, los que puedan destinarse a Museos, Bibliotecas y Salas de Conferencias.
- Deportivo: En él se clasifican los campos y locales destinados a la práctica del deporte, sean de carácter oficial, particular o comercial.
- Benéfico-Sanitario: Se consideran en el mismo los edificios destinados a Hospitales, Asilos, Clínicas, Dispensarios y Locales similares.
- Centros y Equipamientos Municipales y Supramunicipales.

Para la obtención del permiso de construcción de edificios y establecimientos incluidos en cualquiera de los grupos de uso público citados, se tendrá en cuenta su importancia, características del emplazamiento elegido, carácter de la zona y molestias o acumulaciones de tránsito que puedan proporcionar y previsión de aparcamientos.

En cualquiera de los casos, será necesario garantizar al Ayuntamiento la debida insonorización de los locales, a efectos de que no se superen los 40 db (A) en su parte exterior o los 35 DBA desde las 10 horas de la noche a las 8 de la mañana, en cualquier punto del domicilio del vecino más próximo actual o futuro.

Las condiciones que deberán cumplir los locales de este uso serán, en su caso, las que su legislación específica determine.

Art. 33. Uso de Industria

1. Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación.

Desde el punto de vista de su potencial de integración e incidencia urbanística, se clasifica el uso industrial en las siguientes categorías:

CATEGORIA 1: Engloba las actividades artesanales de pequeña entidad que no representen molestias para las viviendas:

- Tienen las siguientes limitaciones:
 - Superficie máxima de techo: 100 m.²
 - Potencia máxima instalada: 10 cw.
 - Ruidos y vibraciones: Ver Normas de Protección Ambiental de las presentes Normas.

CATEGORIA 2: Engloba las actividades industriales compatibles con el uso residencial, ubicadas en zonas urbanas o urbanizables, con calificación no industrial. Tienen las siguientes limitaciones:

- Ubicación: Podrán situarse en edificios destinados a viviendas siempre que se ubiquen en Planta baja, o edificios anexos. Deberán contar con accesos independientes, y el Proyecto de Construcción e Instalación garantizará la protección adecuada de molestias a las viviendas.