

otra construcción, en zonas de industria ligera.

6 — Edificios industriales en zonas industriales.

Art. 194.— En el cuadro adjunto se fijan los límites máximos de potencia, superficie y nivel sonoro en cada categoría y para cada situación relativa considerada.

SITUACION RELATIVA

TIPO INDUSTRIA	SITUACION RELATIVA						Potencia	CV
	1	2	3	4	5	6		
Artesanal	1	2						
	25	100	-	-	-	-	Superficie	M <sup>2</sup>
Pequeña o taller		5	15	25	-	-		CV
	NO	200	600	1000	-	-		M <sup>2</sup>
		25	50	50				Db
		2	10	25	50			CV
Almacénaje	NO	60	400	1000	1500	-		M <sup>2</sup>
		25	40	40	50			Db
		NO	NO	NO	25	50		CV
Ligera				1000	1500	-		M <sup>2</sup>
				55	60			Db
		NO	NO	NO	NO	11imitada		CV
Pesada						11imitada		M <sup>2</sup>
						100		Db

Se ha limitado en cada caso la potencia total instalada, prohibiéndose, además, en edificios de Viviendas, (situación 12) motores que alcancen los 5 CV de potencia.

Art. 195.— La medición del nivel sonoro se efectuará en la parte exterior más desfavorable de las fachadas o medianerías de la industria.

Art. 196.— Estas limitaciones no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia necesarios, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario. Se encuentran comprendidas en este grupo la instalación de ascensores, montacargas, calefacciones y sus accesorios de generadores, acondicionamiento de aire y otros similares.

Art. 197.— Los garajes de la primera categoría tendrán una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>.

Art. 198.— Los garajes de segunda categoría se admiten en las siguientes situaciones:

Situación 1ª: En planta baja de viviendas colectivas, con una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>.

Situación 2ª: En patio de manzana, con una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.

Art. 199.— Los garajes de 3ª categoría se consideran anexos sin limitación a los usos industriales en situaciones relativas 5 y 6.

II.5.3.3.— Disposiciones generales de volumen.

a) Condiciones mínimas de solar.

Art. 200.— Se señalan a continuación, aquellas condiciones mínimas, que debe cumplir cualquier parcela resultante de una parcelación para que esta sea admitida, que son:

- Superficie mínima de la parcela.
- Fachada mínima a la calle.
- Fondo mínimo edificable.
- Diámetro mínimo del círculo inscribible en la parcela.
- Dimensión en cualquier sentido excepto entre lados adyacentes.

Estas dimensiones se fijarán en las correspondientes normativas a aplicar en cada zona.

b) Altura máxima de la edificación.

Art. 201.— Las alturas máximas autorizadas, expresadas en número de plantas, son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación.

Art. 202.— En las casas en esquina se tomara el número de plantas correspondiente a la calle en que se autorice la mayor altura manteniéndose ésta con el fondo máximo autorizado para dicha calle. Se deberá tratar como fachada los paramentos que queden al descubierto.

Art. 203.— En todos los casos, las alturas en los nuevos edificios no industriales, estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja de 3,00 a 4,50 m (incluido forjado)
- Planta de piso de 2,80 a 3,20 m (incluido forjado)
- Desván de 1,0 a 1,50 m (incluido forjado)

Art. 204.— Para mantener una línea de cornisa y limitar la altura en metros, las nuevas edificaciones se ajustarán dentro de los márgenes anteriores de forma que la altura en metros de la edificación sea igual al edificio de la manzana más próximo y de la altura máxima en plantas permitidas por las N.S.P.

Art. 205.— Todas las instalaciones y desvanes y altillos estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima especificada tanto por la

fachada como por los patios, de forma que no sean visibles desde la calle o patios de manzana, no pudiendo exceder su altura en ningún punto de la planta en más de 3 metros sobre la permitida en fachada.

c) Sótanos o semisótanos y entreplanta.

Art. 206.— Los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, se contabilizarán como planta baja.

Se permite una sola planta por debajo de la planta baja.

Art. 207.— En los aparcamientos en sótano o semisótano se requieren las siguientes condiciones:

- Altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto.
- Previsión de ventilación suficiente.
- No se permiten viviendas, en ningún caso.

Art. 208.— En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas.

d) Edificabilidad

Art. 209.— Para las zonas de edificación de tipología no cerrada, se fija en sus normas específicas el coeficiente de edificabilidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y demás parámetros.

Art. 210.— En la medición de la edificabilidad han de incluirse los cuerpos volados y los sótanos o semisótanos, cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las instalaciones propias y para uso exclusivo del edificio. Las terrazas computarán por el total de su superficie en el caso de hallarse cerradas por tres de sus caras y por la mitad en los demás casos.

Art. 211.— No se incluirán en la medición los soportales y la parte diáfana de la edificación a la rasante del terreno siempre que estén sin cerramiento con libre acceso, ni las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (cajas de escalera, ascensores, etc.).

Art. 212.— La edificabilidad se considerará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales, para las parcelas y manzanas. La edificabilidad para los instrumentos de planeamiento previstos en las N.S.P. se mide sobre la totalidad de los terrenos comprendidos por el instrumento de planeamiento correspondiente.

e) Patios de manzana.

Art. 213.— En los patios de manzana no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a aparcamiento, con cubierta que permita el ajardinamiento a niveles inferiores a la rasante.

Art. 214.— El uso a que puedan ser destinados los patios de manzana será de zonas verdes, deportivas, recreo de niños, y/ o aparcamientos sin ningún tipo de cerramientos laterales.

II.5.3.4.— Disposiciones Generales de higiene.

a) Condiciones higiénicas de las viviendas.

Art. 215.— Todas las viviendas deberán tener al menos dos habitaciones vivideras a una calle o plaza o a un espacio cerrado en que pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro (patio de manzana) o a un espacio libre unido a una calle o plaza siempre:

- Que la abertura sea como mínimo de 5 m de anchura.
- Que la profundidad sea igual o mayor que vez y media de la altura, con un mínimo de 14 m.

b) Condiciones higiénicas de los comercios.

Art. 216.— Cumplirán los reglamentos específicos de esta actividad y, como mínimo, los fijados en estas normas para industria.

c) Condiciones higiénicas de las industrias.

Art. 217.— Los locales destinados a industrias deberán reunir como mínimo las características de la vivienda higiénica, siempre que en ellos se sitúen puestos de trabajo.

Art. 218.— La superficie mínima del local será de 6 m<sup>2</sup>.

Art. 219.— Todos los locales tendrán luz y ventilación directa, por lo menos a un patio.

Art. 220.— Se establecerán aseos para ambos sexos, en relación de un inodoro por cada 20 puestos de trabajo o fracción.

d) Condiciones higiénicas de los edificios públicos.

Art. 221.— Cumplirán las condiciones que fijen los respectivos reglamentos de tipo nacional y, como mínimo las fijadas en estas normas para las industrias.

II.5.3.5.— Disposiciones Generales estéticas

Art. 222.— En general, las nuevas edificaciones deberán armonizar con el carácter y ambientes existentes y evitarán entorpecer perspectivas, puntos de vista, etc., tanto del conjunto de la ciudad como de las zonas singulares aisladas.

Podrán denegarse las licencias de obra que a juicio de los servicios técnicos municipales no cumplan estas condiciones.

Art. 223.— Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

Art. 224.— Los patios de servicio (lavaderos, tendederos, etc) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

Art. 225.— Los elementos que sobresalgan de la altura deberán quedar