

humos en las cocinas. Dicho conducto llegará hasta la cubierta.

También será obligatorio que las piezas que dispongan de un aparato de producción individual de agua caliente que origine gases de combustión estén provistas, además, de otro conducto para evacuación de los mismos.

En baños y aseos se permite la ventilación forzada a través de conductos tipo shunt o similares, que se prolongarán hasta el techo de planta baja, a fin de permitir su uso por dependencias similares de locales comerciales.

Las normas anteriormente expuestas se aplicarán siempre que no exista una normativa de obligado cumplimiento que establezca otras superiores.

Las condiciones de ventilación e iluminación podrán ser modificadas en el supuesto de construcciones catalogadas cuando su cumplimiento obligue a realizar obras de reforma que afecten sensiblemente a su integridad, aunque se procurará que las condiciones de iluminación y ventilación sean adecuadas a los usos a que haya de destinarse cada pieza, pudiendo admitirse sistemas de ventilación forzada.

Art. 69.— RETRETES Y ASEOS

El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo irán revestidos de azulejo u otro material impermeable en todo su paramento y hasta una altura mínima de 1,50 mtrs. Los paramentos afectados por uso de ducha hasta 2,00 mtrs.

El acceso a los cuartos de aseo no podrá efectuarse desde las estancias, comedores, cocinas o dormitorios, salvo en el supuesto de que la vivienda disponga de dos cuartos de aseo en cuyo caso uno de ellos podrá tener acceso desde un dormitorio.

Art. 70.— PROGRAMA SANITARIO E INSTALACIONES MÍNIMAS

En todas las viviendas y locales se instalará al menos un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha. En la cocina se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado. Los aparatos sanitarios y el fregadero irán provistos de cierre hidráulico.

Será preceptiva la instalación de alumbrado y de suministro de agua. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se encuentren en vigor.

Todo edificio contará con red separada para evacuación de aguas pluviales y fecales. Las bajantes se ajustarán a las disposiciones del art. 59. Se prohíbe la instalación de trituradores de basuras o residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Art. 71.— LOCALES, TIENDAS, OFICINAS Y CONSULTORIOS

La luz y ventilación de los locales comerciales, tiendas, oficinas y consultorios podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del establecimiento u oficina. Se exceptúan los espacios destinados exclusivamente a almacenes, archivos, trasteros y pasillos.

En el segundo caso (luz y/o ventilación no naturales), se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento a partir de su apertura; en el supuesto de que las instalaciones no fuesen satisfactorias o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá clausurar el establecimiento u oficina total o parcialmente.

Se exigirán las instalaciones y características de los materiales precisos para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos y peligros de propagación de incendios.

En la zona A y B los locales comerciales, las tiendas y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera o portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puertas de salida inalterables al fuego.

Art. 72.— GARAJES

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

La altura mínima del sótano que se destine a garaje no será inferior a 2,20 mtrs.

El recinto del aparcamiento deberá quedar aislado del resto de la edificación por muro o forjado resistente al fuego y con suficiente aislamiento acústico.

Será obligatoria la previsión de aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano, en número no inferior a una plaza de aparcamiento por vivienda, en todos aquellos edificios que tengan quince o más viviendas o apartamentos.

TITULO VII

CONSERVACION DE LA EDIFICACION

NORMAS ESPECIALES PARA EDIFICIOS CATALOGADOS O SITUADOS EN TRAMOS O AREAS DE INTERES

Art. 73.— CATEGORIAS

Los edificios catalogados o situados en tramos o áreas de interés se han clasificado en una serie de categorías, a cada una de las cuales se aplican una serie de disposiciones específicas, existiendo también otras comunes a todas ellas.

Estas categorías, que aparecen recogidas en el Plano número 6, son las siguientes:

- Restauración con vínculo total
- Restauración con vínculo parcial - Saneamiento y recuperación
- Reestructuración con vínculo parcial - Resto de edificios en zona A - Resto de edificios en zona B

Además de la edificación representada en el citado plano nº 6 son también objeto de protección total, las chimeneas industriales de ladrillo de las antiguas fábricas Torres (C/ Eras y Plaza Eras).

Art. 74.— DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS CATEGORIAS

A todos los edificios con categoría especial, les serán aplicables con carácter general las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, salvo que tales disposiciones se opongan a lo establecido en las Normas de este Título.

El tendido de instalaciones (eléctricas, telefónicas etc.) será subterráneo siempre que fuese posible, y en el supuesto de que la línea fuese aérea superpuesta a las fachadas deberá lograr la calidad adecuada.

Art. 75.— CONSTRUCCIONES CATALOGADAS COMO DE RESTAURACION CON VINCULO TOTAL

Son las que aparecen recogidas con esta denominación el Plano nº 6.

En ellas se permitirán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación estricta, procurándose el mantenimiento de los usos actuales.

Se autorizan las obras de consolidación cuando sean necesarias para el mantenimiento de la integridad del inmueble y la reconstitución por anastilosis en casos de daños por siniestros catastróficos, prohibiéndose la reconstitución imitativa en los demás casos.

Se prohíbe el traslado de partes o elementos originarios del edificio fuera del lugar de colocación primitivo.

Se mantendrá tanto la volumetría general como la de los principales espacios internos, así como los tramos horizontales y verticales que pudieran existir en la obra más antigua o en otras intervenciones posteriores de interés.

Se mantendrá la composición general de las fachadas.

En todas las intervenciones se diferenciarán claramente las partes antiguas de las nuevas actuaciones, sin que ello deba suponer ruptura violenta de la debida coherencia entre ambas, ni la adopción de soluciones imitativas que estén expresamente prohibidas.

Art. 76.— CONSTRUCCIONES CATALOGADAS COMO DE RESTAURACION CON VINCULO PARCIAL

Son las que aparecen recogidas con esta denominación en el plano nº 6.

En ellas se permitirán actuaciones dirigidas predominantemente a la conservación estricta, procurándose el mantenimiento de los usos actuales, de la restitución de aquellos para los que fue diseñado el edificio o la implantación en los mismos de servicios dotacionales.

Se permite la supresión de cuerpos o elementos ajenos a la calidad de la obra principal y restauraciones restringidas de elementos muy deteriorados.

Se autorizan las obras de consolidación que sean necesarias para el mantenimiento de la integridad del inmueble y la reconstitución por anastilosis en casos de daños por siniestros catastróficos, prohibiéndose la reconstitución imitativa en los demás casos.

Se prohíbe el traslado de partes o elementos originarios del edificio fuera del lugar de colocación primitivo.

Se procurará tanto la conservación volumétrica general como la de los principales espacios internos y el mantenimiento de los tramos estructurales horizontales y verticales que pudieran existir en la obra más antigua o de otras intervenciones posteriores de interés. Se admite la restitución de espacios originales, aunque ello suponga alteración de la volumetría actual, cuando tal actuación se encuentre justificada.

Se procurará, asimismo, la conservación estricta de la composición general de las fachadas, justificándose debidamente la solución que se adoptará para las partes desaparecidas o inadecuadamente transformadas.

En todas las intervenciones se diferenciarán claramente las partes antiguas de las nuevas actuaciones, sin que ello deba suponer ruptura violenta de la debida coherencia entre ambas, ni adopción de soluciones imitativas que se encuentran expresamente prohibidas.

Art. 77.— CONSTRUCCIONES CATALOGADAS COMO DE SANEAMIENTO Y RECUPERACION

Son las que aparecen recogidas con esta denominación en el plano nº 6.

En ellas se autorizan actuaciones dirigidas a la conservación general del edificio y de sus constantes tipológicas y elementos singulares de valor, así como las que pretendan suprimir añadidos de valor nulo o negativo.

Se procurará el establecimiento de los usos tradicionales tanto en las plantas bajas como en las altas, es decir, comercio, talleres y establecimientos de hostelería en plantas bajas y vivienda en las altas.

Con el fin de favorecer su rehabilitación se autoriza, excepcionalmente, destinar todo el edificio a usos dotacionales y a actividades residenciales, comerciales, de hostelería o talleres artesanos siempre que la potencia instalada no supere los 10 C.V. y se ajuste al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Se conservarán, en lo posible, las soluciones estructurales horizontales y verticales y los materiales y composición general de las fachadas.

Se autorizan actuaciones de consolidación puntuales debidamente justificadas, la supresión de plantas que se hubieran añadido al edificio primitivo y los cuerpos y elementos extraños superpuestos a cubiertas y fachadas que carezcan de interés histórico artístico. También se autoriza la intervención en los huecos de las fachadas cuando se pretenda restituirlos a su composición y proporción primitivas.

En las obras que afecten a portales, escaleras o patios se seguirán los