

— Obra de reconstrucción: Será aquella que tenga por objeto devolver al edificio sus características tipológicas o de fachadas, permitiéndose el vaciado interior y desmonte de las fachadas.

3.2. REGLAMENTACION DE LOS USOS

3.2.1. CLASIFICACION DE LOS USOS

- Vivienda colectiva: Son viviendas agrupadas verticalmente y situadas en parcela única.
- Vivienda unifamiliar: Son viviendas situadas en parcelas diferentes.
- Viviendas en hilera: Son viviendas agrupadas horizontalmente y situadas en parcela única.
- Viviendas pareadas: Conjunto formado por sólo dos viviendas unifamiliares unidas por pared medianera.
- Uso forestal: Son usos relacionados con la explotación de los recursos forestales.
- Uso ganadero: Son usos vinculados a la cría, reproducción o mantenimiento de animales en régimen de cautividad.
- Uso agrícola: Son usos vinculados directamente a la utilización y explotación de la tierra.
- Uso industrial: Son usos relacionados con la transformación de materias primas.
- Uso pequeño taller: Son usos relacionados con la transformación a pequeña escala de materias primas y la reparación y mantenimiento de máquinas y productos.
- Uso almacén: Son usos relacionados con la guarda de productos transformados o no.
- Uso comercial: Son usos relacionados con el intercambio y venta de productos.
- Uso espectáculos: Son usos relacionados con el entretenimiento en espacios destinados a ellos y que permitan la concentración de personas.
- Uso de hostelería y restauración: Se incluyen hoteles, bares, restaurantes, cafés e instalaciones análogas.
- Uso socio-cultural: Son usos relacionados con actividades sociales y culturales de carácter público o privado, por ejemplo locales de la 3ª Edad, casa de la juventud, biblioteca y otros análogos.
- Uso religioso: Son usos relacionados con la práctica de culto, por ejemplo iglesias, ermitas etc.
- Uso sanitario: Son usos relacionados con la asistencia sanitaria, como dispensarios, ambulatorios, etc.
- Uso escolar: Son usos relacionados con prácticas docentes de cualquier grado, por ejemplo academias, E.G.B., F.P. y otros análogos.
- Uso zonas verdes: Son los que se dan en zonas de uso y dominio público destinadas a parque o espacios libres.
- Uso deportivo: Son usos relacionados con la práctica deportiva al aire libre o cubierta.
- Uso administrativo: Son los que se dan en los edificios administrativos de las diferentes instituciones públicas, por ejemplo Ayuntamientos, Juzgados y otros análogos.

Los usos socio-cultural, religioso, sanitario, escolar, deportivo y administrativo son usos genericamente denominados EQUIPAMIENTOS

3.2.2. CONDICIONES GENERALES DE LOS DIFERENTES USOS

3.2.2.1. LIMITACIONES A LAS UTILIZACIONES DE LAS DIFERENTES PLANTAS.

- Sótanos: Se destinarán a instalaciones, garajes, trasteros y locales de almacenamiento complementarios de otros usos a los que se encuentren vinculados. Se prohíbe el uso residencial.
- Semisótanos: Se destinarán a instalaciones, garajes, trasteros y locales complementarios de otros usos a los que se encuentren vinculados. Se prohíbe el uso residencial.
- Bajo cubierta: Sólo podrá destinarse a zona de almacenaje e instalaciones.

3.2.2.2. CONDICIONES DE VENTILACION E ILUMINACION.

- Renovación de aire: Todo local deberá tener resuelto por medios naturales o mecánicos su ventilación, debiéndose garantizar un mínimo de 1 volumen por hora.
- Iluminación: Todo local deberá tener resuelto por medios naturales o mecánicos su iluminación.
- Patios: Los patios de manzana vienen delimitados en sus dimensiones en los planos.

Los patios de parcela habrán de cumplir las siguientes condiciones:

Locales ventilados	Superficie de patio mínima	Dimensión mínima de patio
Dormitorios y cocinas.	9 m ²	3 m.
Baños, escaleras y tendedores*	9 m ²	3 m.
Otros locales.	9 m ²	3 m.

En las obras de rehabilitación y siempre que se justifique adecuadamente

podrán mantenerse los patios con las dimensiones originales de la obra. Quedan prohibidos en los patios de parcela toda clase de vuelos.

* Se permite la iluminación y ventilación cenital de escaleras para aquellas edificaciones de hasta 4 plantas. El lucernario tendrá una superficie en planta como mínimo de 2/3 de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,00 m. de diámetro. Igualmente se permite la iluminación cenital mediante acristalamiento vertical de coronación perimetral con una superficie equivalente a la anterior.

3.2.2.3. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

— Condiciones generales: Toda construcción dispondrá de un itinerario peatonal que la comunique con la vía pública de forma que no existan barreras arquitectónicas.

Las construcciones que a continuación se nombran dispondrán de acceso sin escalera hasta el nivel de la plataforma del ascensor.

- Residencial colectiva
- Sanitario y asistencial
- Comercial o de negocio
- Espectáculos, deportivo, recreativo
- Cultural y educativo
- Religioso
- Museos y salas de exposiciones
- Turístico
- Hostelería
- Judicial, penitenciario o correccional
- Bares y restaurantes
- Garajes y aparcamientos
- Camping
- Estaciones de servicio
- Estaciones y terminales de transporte colectivo
- Cualquiera otros de concurrencia pública no mencionados

Cuando por necesidades constructivas existan desniveles se salvarán los mismos con rampas de pendiente menor o igual al 11% y anchura mínima de 1 m., siendo la longitud máxima de cada tramo de 5 m. y la mínima de los rellanos horizontales 1,20 m.

Deberán cumplirse el resto de determinaciones establecidas al respecto en el Decreto 32/1988 de 16 de Septiembre de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

— Escaleras: Los tramos de escaleras generales de los edificios tendrán un ancho mínimo, libre de 1m. Esta limitación no será de aplicación a las escaleras que se desarrollen en el interior de cada vivienda particular ni en las que den acceso a viviendas de carácter unifamiliar.

— Rampas: La rampa peatonal máxima admisible será del 11%

3.2.2.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Se recuerda el obligado cumplimiento en particular de la N.B.E.-C.P.I-91 o Norma de incendios. Igualmente es de obligado cumplimiento el Reglamento de Espectáculos de 1.982 en las situaciones que el mismo establece.

Los huecos deberán contar con las adecuadas medidas de seguridad debiendo estar protegido por antepecho o barandilla de al menos 0,95 m. Se prohíbe la utilización como antepecho del vidrio sencillo.

3.2.2.5. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES

— Fontanería: Las instalaciones de fontanería deberán ajustarse a las disposiciones legalmente vigentes y en particular a los siguientes documentos:

- . Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
- . Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
- . Reglamento para la instalación de agua caliente sanitaria.

— Saneamiento: Las conducciones que discurran por la vía pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria, por debajo de la red de agua potable.

Entre cada dos pozos de registro los tramos serán rectos y de pendiente uniforme.

Las bocas de las bajantes en el canalón y los imbornales y sumideros en las azoteas irán siempre protegidos con rejillas filtrantes. Se aconseja que las bajantes vayan por el exterior. Las bajantes deberán ventilarse por su parte superior. Se ubicará una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes-aparcamientos u otras con contenido de fangos y grasas se dispondrá una arqueta separadora de fangos antes de la arqueta general de registro.

Se prohíbe el vertido directo de pluviales a la vía pública. — Electricidad: Serán de aplicación todas las disposiciones legales vigentes en particular las siguientes:

- . Reglamento de verificaciones eléctricas y regularidad en el suministro de energía.
- . Reglamento de líneas aéreas de alta tensión
- . Reglamento electrotécnico de baja tensión.

El tiempo de duración del alumbrado automático en zonas comunes