

3.2.2.1. LIMITACIONES A LAS UTILIZACIONES DE LAS DIFERENTES PLANTAS.

— Sótanos: Se destinarán a instalaciones, garajes y aparcamientos, trasteros y locales de almacenamiento complementarios de otros usos a los que se encuentren vinculados. Se prohíbe el uso residencial.

— Semisótanos: Si disponen de entrada directa desde la calle se permiten todos los usos excepto el residencial, si no es así solo los mismos que en sótanos.

— Bajo cubierta: Solo 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 mínima de patio	Dimensión mínima de patio
Dormitorios y cocinas	9 m ²	3 m.
Baños, escaleras y tendederos	9 m ²	3 m.
Otros locales	9 m ²	3 m.

En las otras de rehabilitación y siempre que se justifique adecuadamente podrán mantenerse los patios con las dimensiones originales de la obra.

* 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 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 comunice 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 cuando este sea exigible:

- 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. Esta condición no afecta a los desniveles entre suelo de portal y espacio exterior.

— Escaleras: Los tramos de escaleras generales de los edificios tendrán un ancho mínimo, libre de 1 m. 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 %.

Deberán cumplirse las determinaciones establecidas al respecto en el Decreto 32/1.988 de 16 de Septiembre de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente sobre eliminación de barreras arquitectónicas, sus modificaciones y futuras disposiciones al efecto, que predominará en todo caso sobre las anteriormente descritas.

3.2.2.4. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Se recuerda el obligado cumplimiento en particular de la N.B.E.-C.P.1-91 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 mediadas de seguridad debiendo estar protegidos por antepechos o barandillas de al menos 0,90

m. de altura. Se prohíbe la utilización como antepecho del vidrio sencillo.

3.2.2.5. CONDICIONES ACUSTICAS.

Se recuerda el obligado cumplimiento de la N.B.E. C.A. 88: "Condiciones Acústicas en los edificios".

3.2.2.6. 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.

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.

— 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 permitirá realizar el recorrido hasta el portal desde la vivienda más alejada, considerándose un tiempo mínimo de 20 segundos por tramo de 16 contrahuellas.

— Puesta a tierra: La puesta a tierra será independiente del resto de instalaciones.

— Instalación de teléfonos: El tendido de la instalación se realizará bajo tubo.

La conducción general discurrirá por zonas comunes.

La instalación deberá cumplir las Normas de la Compañía Telefónica.

— Instalación de T.V y F.M: Deberán respetarse todas las disposiciones legales vigentes y en particular las siguientes:

- Ley de Antenas Colectivas
- Normas para la instalación de antenas colectivas.

— Instalación de calefacción: Deberán respetarse las disposiciones legales vigentes y en particular las siguientes:

- Reglamento de instalaciones de calefacción climatización y agua caliente sanitaria.
- Instrucciones técnicas complementarias I.T.I.C.

— Instalación de evacuación de humos y gases: Por un mismo conducto no podrán evacuarse humos o gases que procedan de combustibles diferentes.

Los conductos deberán ser rectos y verticales.

Los conductos deberán estar debidamente aislados a fin de que no se produzca el enfriamiento excesivo de los gases.

— Instalación de depósitos de combustibles: Deberán respetarse todas las disposiciones legales vigentes y en particular las siguientes:

- Reglamento para utilización de productos petrolíferos en calefacción y otros usos no industriales.
- Normas básicas de instalaciones de gas en edificios habitados.
- Reglamento del servicio público de gases combustibles.
- Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos.

Los depósitos de combustible y las salas de calderas estarán separadas garantizándose la debida resistencia al fuego entre ambos.

— Instalación de ventilación: Pueden ser de dos tipos: estáticas y dinámicas. Las primeras deberán tener resuelta su culminación de forma que se garantice una ventilación constante.

— Instalación de ascensores: Deberán respetarse las determinaciones legales vigentes y en particular las siguientes:

- Reglamento de aparatos elevadores.
- Reglamento de aparatos elevadores para obras.

3.2.3.— CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DIFERENTES USOS.

3.2.3.1. USO RESIDENCIAL.

— Relación con el exterior: Toda vivienda deberá tener al menos la estancia-salón ventilada a espacio público o a patio de manzana. En el caso de las viviendas unifamiliares aisladas se admite la ventilación a su parcela privada.

Los dormitorios y cocinas deberán ventilar a espacio público, patio de manzana o patio de parcela.

Los aseos podrán ventilar a espacio público, Patio de manzana, o patio de Parcela, admitiéndose igualmente conductos de aspiración estática.

En obras de rehabilitación se admite el mantenimiento de dormitorios que ventilen a través de estancia o sala, siempre y cuando no se proceda a la redistribución de la vivienda, en cuyo caso le afectaran las condiciones generales.

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja deberán disponer de una