

**ORDENANZAS DE HABITABILIDAD Y DE SEGURIDAD EN
LAS EDIFICACIONES**

ORDENANZAS DE HABITABILIDAD Y DE SEGURIDAD EN LAS EDIFICACIONES 1

CAPITULO I. CONDICIONES GENERICAS DE LAS VIVIENDAS, OFICINAS Y COMERCIOS 4

SECCIÓN 1ª. VIVIENDAS. 4

ART. 2.1.1. CONDICIÓN DE EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS. 4

ART. 2.1.2. COMPOSICIÓN Y ORGANIZACIÓN DE UNA VIVIENDA..... 4

ART. 2.1.3. SUPERFICIE ÚTIL..... 4

ART. 2.1.4. ALTURA ÚTIL DE LA VIVIENDA. 5

ART. 2.1.5. PUERTAS DE ENTRADA Y DE PASO..... 5

ART. 2.1.6. CERRAMIENTOS. (NORMAS QUE AFECTEN ÚNICAMENTE A LAS ABERTURAS AL EXTERIOR)..... 5

ART. 2.1.7. DIMENSIÓN DE LAS ABERTURAS. 5

ART.2.1.8. CONDICIONES DE USO. 6

ART.2.1.9. CONDICIONES PARA EVITAR MOLESTIAS ACÚSTICAS. 6

ART.2.1.10. EL SUELO DE LAS VIVIENDAS. 6

ART. 2.1.11. AGUA CORRIENTE. 6

ART. 2.1.12. EVACUACIÓN DE AGUAS..... 7

ART. 2.1.13. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES. 7

SECCIÓN 2ª. OFICINAS..... 7

ART. 2.1.14. PERÍMETRO DE CIERRE AL EXTERIOR..... 7

ART. 2.1.15. ALTURA ÚTIL. 8

ART. 2.1.16. ABERTURAS AL EXTERIOR..... 8

ART. 2.1.17. AGUA CORRIENTE. 8

ART. 2.1.18. PUERTAS, CONDICIONES PARA EVITAR MOLESTIAS ACÚSTICAS, EL SUELO Y LA EVACUACIÓN DE AGUAS. 8

ART. 2.1.19. CONDICIONES DE SEGURIDAD..... 8

SECCIÓN 3ª. COMERCIOS..... 8

ART. 2.1.20. ALTURA ÚTIL. 8

ART. 2.1.21. PUERTAS DE ENTRADA. 8

ART. 2.1.22. VENTILACIÓN..... 9

ART. 2.1.23. AGUA CORRIENTE. 9

ART. 2.1.24. CONDICIONES DE SEGURIDAD..... 9

CAPITULO II. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DIFERENTES PIEZAS Y ESPACIOS PRIVADOS EXTERIORES DE LAS VIVIENDAS, LAS OFICINAS Y LOS COMERCIOS. 9

SECCIÓN 1ª. ESPACIOS PRIVADOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS..... 9

ART. 2.2.1. EL RECIBIDOR..... 9

ART.2.2.2. LA SALA DE ESTAR..... 9

ART. 2.2.3. EL COMEDOR Y LA SALA DE ESTAR-COMEDOR..... 10

ART. 2.2.4. LA COCINA..... 10

ART. 2.2.5. LOS DORMITORIOS..... 11

ART. 2.2.6. EL BAÑO, EL LAVABO Y EL INODORO. 11

ART. 2.2.7. EL LAVADERO Y TENDEDERO..... 12

ART. 2.2.8. DISTRIBUIDORES, COMEDORES Y PASOS. 12

ART. 2.2.9. LOS TRASTEROS Y DESPENSAS. 12

SECCIÓN 2ª. ESPACIOS INTERIORES DE OFICINAS..... 12

ART. 2.2.10. EL RECIBIDOR..... 12

ART. 2.2.11. SALAS Y DESPACHOS..... 12

ART. 2.2.12. DISTRIBUIDORES, COMEDORES Y PASOS. 13

ART. 2.2.13. SERVICIOS HIGIÉNICOS. 13

SECCIÓN 3ª. ESPACIOS INTERIORES DE LOS COMERCIOS. 13

ART. 2.2.14. PASAJES COMERCIALES..... 13

ART. 2.2.15. SERVICIOS HIGIÉNICOS. 13

SECCIÓN 4ª. ESPACIOS PRIVADOS EXTERIORES DE LAS VIVIENDAS, OFICINAS Y COMERCIOS. 13

ART. 2.2.16. JARDINES Y AZOTEAS. 13

ART. 2.2.17. TERRAZAS Y BALCONES. 13

ART. 2.2.18. MIRADORES Y GALERÍAS..... 14

ART. 2.2.19. GARAJES INDIVIDUALES..... 14

CAPITULO III. CONDICIONES ESPECIFICAS DE OTROS ESPACIOS DE LOS EDIFICIOS Y DE SU ENTORNO. 14

SECCIÓN 1ª. ESPACIOS COMUNES INTERIORES..... 14

ART. 2.3.1. ENTRADA DE EDIFICIO, PORTAL Y VESTÍBULO. 14

ART. 2.3.2. ESCALERAS..... 14

ART. 2.3.3. ASCENSORES. 15

ART. 2.3.4. GALERÍAS Y CORREDORES DE ACCESO HORIZONTAL. 15

ART. 2.3.5. GARAJES COLECTIVOS. 15

ART. 2.3.6. ALMACENAJES..... 16

SECCIÓN 2ª. INSTALACIONES Y EQUIPOS 16

ART. 2.3.7. CUARTOS DE CONTADORES Y CALDERAS DE CALEFACCIÓN. 16

SECCIÓN 3ª. OTROS ESPACIOS INTERIORES..... 16

ART. 2.3.8. ESPACIOS SITUADOS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA..... 16

ART. 2.3.9. ESPACIOS SITUADOS POR DEBAJO DE LA RASANTE DE LA CALLE..... 16

SECCIÓN 4ª. ESPACIOS EXTERIORES. 17

ART. 2.3.10. PATIOS. 17

ART. 2.3.11. ESPACIOS EN TORNO AL EDIFICIO: ACERAS Y JARDINES. 17

CAPITULO IV. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LOS EDIFICIOS... 17

ART. 2.4.1. CUBIERTAS Y AZOTEAS. 17

ART. 2.4.2. FACHADAS..... 17

CAPITULO V. REGULACION DEL PROCESO CONSTRUCTIVO..... 17

ART. 2.5.1. CONSIDERACIÓN GENERAL. 18

ART. 2.5.2. DERRIBOS Y ESCOMBROS. 18

ART. 2.5.3. EXCAVACIONES. 18

ART. 2.5.4. VALLADO DE LAS OBRAS. 18

ART. 2.5.5. ELEMENTOS AUXILIARES DE PROTECCIÓN. 18

ART. 2.5.6. ELEMENTOS MECÁNICOS DE LAS OBRAS..... 18

CAPITULO I. CONDICIONES GENERICAS DE LAS VIVIENDAS, OFICINAS Y COMERCIOS

SECCIÓN 1ª. VIVIENDAS.

ART. 2.1.1. CONDICIÓN DE EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS.

1. No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos, aun dotándolos de patio inglés.

2. Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo el que su sala de estar tenga un paramento con hueco que dé frente en una longitud de por lo menos 3,00 metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

Que el diámetro sea superior a 10,00 m.

Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

ART. 2.1.2. COMPOSICIÓN Y ORGANIZACIÓN DE UNA VIVIENDA.

1. Una vivienda se ha componer fundamentalmente de:

- Recibidor
- Sala de estar
- Comedor
- Cocina
- Uno o más dormitorios
- Uno o más servicios higiénicos
- Lavadero y tendedero

La manera de relacionar y distribuir estas piezas es libre, así como la forma de integrarlas en espacios más grandes, con la excepción estricta de los inodoros, que han de estar siempre segregados de cualquier otra pieza.

Otras condiciones relativas a la unión o segregación de las piezas de una vivienda se exponen en los apartados correspondientes a cada una de éstas, consideradas como entidades aisladas.

2. Un apartamento es aquella vivienda de un sólo local/sala con uno o más dormitorios integrados, una cocina o cocinilla de armario y un servicio higiénico.

El apartamento se ha de entender como una vivienda a todos los efectos, en consecuencia, ha de cumplir las condiciones mínimas que se exigen para éstas, salvo en los puntos en donde se especifique lo contrario.

ART. 2.1.3. SUPERFICIE ÚTIL.

1. La superficie útil es la limitada por las caras internas de los cerramientos exteriores, excluyendo la superficie ocupada por paredes fijas o móviles, elementos estructurales y conductos de recorrido vertical con su correspondiente protección.

Toda vivienda ha de tener una superficie útil mínima proporcional a su número de dormitorios.

2. La relación superficie útil/número de dormitorios se establecerá de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Si la pieza dormitorio está claramente diferenciada:

Se considerará dormitorio cualquier pieza de 6 m² o más, excluyendo la sala de estar, cocina y cámara de baño.

b) Si la pieza dormitorio no está claramente diferenciada y forma parte de un gran ámbito que no integra la sala de estar:

Se considerará dormitorio cada parte de 3 m² en que se pueda dividir la superficie del gran ámbito.

En estos dos casos, la superficie útil se establecerá de acuerdo con el siguiente cuadro:

Nº de dormitorios	1	2	3	4	5
Superficie útil mínima de la vivienda	36m ²	46m ²	66m ²	86m ²	96m ²

c) Si la pieza dormitorio no está claramente diferenciada y forma parte de un gran ámbito el cual incluye sala de estar:

Se considerará que se trata de un apartamento; en este caso, el número de piezas dormitorio se calculará, a efectos de la previsión de servicios higiénicos, en función de la superficie útil, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie útil	30-41 m ²	41-58 m ²	58-75 m ²
Nº de dormitorios	1	2	3

ART. 2.1.4. ALTURA ÚTIL DE LA VIVIENDA.

1. La altura útil de la vivienda, entendida como la distancia de suelo a techo, estará definida en sus mínimos por el siguiente cuadro:

Vivienda en situación de propiedad vertical	2,40 metros
Vivienda en situación de propiedad horizontal	2,50 metros

Se podrán admitir alturas inferiores en edificios ya existentes que se rehabiliten.

2. Esta altura mínima se puede disminuir para la colocación de cornisas, cielos rasos o falsos suelos hasta una altura libre de 2,20 metros en las piezas y condiciones definidas en los párrafos siguientes:

- a) La disminución de la altura libre se puede extender para la totalidad de la superficie de comedores (siempre que se encuentren integrados con la sala de estar), distribuidores, despensas o trasteros, servicios higiénicos, cocinas y lavaderos.
- b) La disminución de la altura libre se puede extender también hasta el 30% de la superficie de cualquier otra pieza de la vivienda.

ART. 2.1.5. PUERTAS DE ENTRADA Y DE PASO.

1. Puertas de entrada.

- a) La anchura libre de paso de la puerta de entrada a la vivienda tendrá una dimensión mínima de 0,80 metros.

- b) La puerta de entrada a la vivienda permitirá, a través de un dispositivo apropiado, observar desde el interior del ámbito exterior inmediato.

- c) Las puertas de entrada a las viviendas han de estar equipadas con el indicativo de la vivienda.

2. Puertas de paso.

- a) Las puertas interiores de paso tendrán una anchura libre de paso mínima de 0,70 metros. En las puertas de los servicios higiénicos se podrá disminuir hasta 0,60 metros, así como en las de trasteros y alacenas.

- b) Las hojas practicables de las puertas de paso y de las de entrada tendrán un giro libre mínimo de 90°.

Si no abarcan este giro, el ámbito de paso posible equivaldrá al exigido como anchura libre de paso mínima correspondiente.

- c) La altura libre mínima de paso de las puertas no será inferior a 2,00 metros.

ART. 2.1.6. CERRAMIENTOS. (NORMAS QUE AFECTEN ÚNICAMENTE A LAS ABERTURAS AL EXTERIOR).

Condiciones de uso:

- a) Las aberturas han de ser practicables y la cara exterior de sus hojas accesible para la limpieza desde el interior de la propia vivienda o desde el exterior.
- b) Las aberturas de dormitorios tendrán un sistema de oscurecimiento a voluntad.
- c) Las hojas practicables de una abertura tendrán un giro libre mínimo de 90°, sea cual sea el eje de giro.
- d) Cuando la abertura tenga una dimensión vertical superior a 1,10 metros y el antepecho tenga menos de 0,90 metros de altura, se dispondrá una barandilla supletoria hasta completar una altura mínima de 1,00 metro, en todo el ancho de la abertura.

ART. 2.1.7. DIMENSIÓN DE LAS ABERTURAS.

Condiciones de diseño:

Todas las piezas habitables tendrán primeras luces.

El frente mínimo de la pieza, para que se considere exterior será de 1,5 metros entre paramentos, salvo baños, aseos o despensas.

La superficie mínima de iluminación de todas las piezas habitables de una vivienda está relacionada con la superficie de la pieza, de acuerdo con el siguiente cuadro:

PIEZA DE LA VIVIENDA:	Sala de Estar o Comedor	Comedor	Cocina	Dormitorios	Servicios Higiénicos
% MINIMO DE LA SUPERFICIE DE LA PIEZA:	15%	10%	20%	10%	15% (1)

(1) Caso que den a fachada o patio.

La superficie real de ventilación podrá reducirse a ½ de la iluminación.

ART.2.1.8. CONDICIONES DE USO.

Las paredes soporte del equipamiento mobiliario de la vivienda han de ofrecer planos libres de aberturas y salientes, y bandas de ocupación de éstos, en las dimensiones mínimas que en el cuadro siguiente de piezas se indican:

PIEZA DE LA VIVIENDA:	Sala de Estar	Comedor	Cocina	Dormitorio	Baño	Otros
LONGITUD DEL PLANO DE PARED LIBRE	2,30	1,70	2,60	1,95	1,10	0,90
PROFUNDIDAD DE LA BANDA DE	0,30	0,40	0,65	0,65	0,60	-

En la sala de estar, comedor y dormitorios, esta banda ha de ser ininterrumpida.

En los rincones, la superposición de bandas supone deducir una longitud igual a la profundidad de aquellas.

Las paredes de cocinas y baños con instalaciones empotradas y aparatos colgados (lavabos, armarios, fregaderos...) tendrán un grosor mínimo de 9 centímetros.

ART.2.1.9. CONDICIONES PARA EVITAR MOLESTIAS ACÚSTICAS.

Todos los cerramientos de una vivienda, tanto a espacios exteriores como a zonas comunes, salas de máquinas u otras propiedades o usuarios, así como las particiones interiores de la misma, cumplirán como mínimo con los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo exigidos por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 sobre condiciones acústicas en los edificios.

Igualmente cumplirán con el nivel de ruido de impacto con espacios subyacentes en sus elementos horizontales exigidos por la mencionada Norma Básica.

ART.2.1.10. EL SUELO DE LAS VIVIENDAS.

1. Con exclusión de las viviendas concebidas en diferentes plantas (duplex, triplex...), de las viviendas unifamiliares en planta baja y de los apartamentos, el pavimento de las viviendas se encontrará al nivel de la puerta de entrada. Se admitirán desniveles solamente en zonas fuera del recorrido básico de circulación de la vivienda.

2. Los pavimentos de terrazas y balcones estarán desnivelados con respecto al interior de la vivienda. Se preverá un sistema de evacuación eficaz de las aguas pluviales.

ART. 2.1.11. AGUA CORRIENTE.

Ducha: 0,15 l/seg. a 35° C

1. Toda vivienda tendrá asegurado un suministro diario de 100 litros de agua por cada pieza dormitorio. En el caso de que la vivienda disponga de terraza o jardín, es preciso tener asegurado, además, un suministro de 25 litros por cada 10 m² de superficie de terraza y de jardín.

2. En los grifos el caudal de agua ha de ser como mínimo el siguiente en l/s:

Lavabo: 0,10

Bañera: 0,15

Ducha: 0,15

Inodoro: 0,10

Bidet: 0,10

Fregadero: 0,10

Lavadero: 0,10

Riego: 0,10

3. La presión de agua en la salida de las duchas ha de ser como mínimo de 2,00 m.c.a.

4. Toda vivienda dispondrá de agua caliente en los grifos de la bañera, ducha, fregadero, bidet y lavabo.

5. En los grifos, el caudal de agua caliente ha de ser como mínimo el siguiente:

Lavabo: 0,10 l/seg. a 40° C

Bañera: 0,15 l/seg. a 37° C

Bidet: 0,10 l/seg. a 40° C

Fregadero: 0,10 l/seg. a 50° C

ART. 2.1.12. EVACUACIÓN DE AGUAS.

1. Todos los aparatos con entrada de agua estarán conectados a una conducción de aguas sucias que tenga un caudal superior al del grifo respectivo.

2. Todas las conexiones a la red de aguas sucias han de ser sifónicas.

3. Caso de que las aguas sucias no se puedan verter en la red pública, se han de depurar antes de ser vertidas al exterior o filtradas al terreno, mediante la correspondiente instalación.

ART. 2.1.13. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Las edificaciones dispondrán de las canalizaciones necesarias para cumplimentar lo dispuesto en el R.D. ley 1/98 sobre previsión de acceso a los servicios de telecomunicación, por lo que cada edificio dispondrá de los espacios y la infraestructura común para la instalación de telecomunicaciones de teléfono, televisión y telecomunicaciones por cable, disponiendo al efecto de un armario registrable en planta baja y otros en zonas comunes de escalera, en cada planta.

La infraestructura común de telecomunicaciones constará de los elementos necesarios para satisfacer inicialmente las siguientes funciones:

Captación y distribución de señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal, que será colectiva en el caso de viviendas o locales que no estén situados directamente bajo una cubierta donde se pueda instalar una antena.

Previsión de captación, procesamiento y distribución de señales de televisión y radiodifusión sonora procedente de satélite.

Acceso y distribución del servicio telefónico básico, con posibilidad de RDSI y previsión de, al menos, dos operadores del servicio.

Previsión de acceso y distribución del servicio de telecomunicaciones por cable para dos posibles operadores.

SECCIÓN 2ª. OFICINAS.

ART. 2.1.14. PERÍMETRO DE CIERRE AL EXTERIOR.

Toda oficina tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo el que alguna pieza tenga un paramento con hueco, que dé frente en una longitud de por lo menos 3,00 metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:

Que el diámetro sea superior a 10,00 m.

Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

ART. 2.1.15. ALTURA ÚTIL.

1. Las oficinas tendrán una altura útil, libre de suelo a techo, de 2,50 metros como mínimo. Esta altura podrá reducirse hasta los 2,10 metros cuando se trate de espacios que den en alguno de sus frentes a otro espacio de altura no inferior a la útil y tengan una profundidad, media en perpendicular al frente adscrito, no superior a una vez y media la altura resultante.

2. Esta disminución de altura libre mínima se puede extender también para la totalidad de la superficie de corredores, distribuidores, trasteros, archivos y servicios higiénicos.

ART. 2.1.16. ABERTURAS AL EXTERIOR.

1. La superficie mínima de iluminación a fachadas o patios en las oficinas serán como mínimo el 10% de la superficie útil del local.

2. Por lo que respecta a las condiciones de uso de las ventanas y a su diseño, se cumplirán las mismas condiciones que para las viviendas, asimilando para los ámbitos de trabajo de las oficinas los niveles de exigencia de la sala de estar de las viviendas.

3. La superficie real de ventilación podrá reducirse a ½ de la iluminación.

ART. 2.1.17. AGUA CORRIENTE.

1. Las oficinas dispondrán de un volumen de agua de 100 litros por cada 25 m² superficie útil si tienen en su interior instalación.

2. El caudal de la conexión de entrada tendrá el nivel mínimo de la suma de los lavabos instalados.

3. La presión de salida de agua en lavabos será como mínimo de 1 m.c.a.

ART. 2.1.18. PUERTAS, CONDICIONES PARA EVITAR MOLESTIAS ACÚSTICAS, EL SUELO Y LA EVACUACIÓN DE AGUAS.

Respecto a estos conceptos, en las oficinas se cumplirá lo referido para las viviendas.

ART. 2.1.19. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. En evitación del riesgo de incendio, en oficinas y archivos no podrán utilizarse materiales decorativos textiles que no sean M0 o M1, según la clasificación de la NBE-CPI/96.

2. Los materiales de construcción utilizados tendrán un grado de retardo del fuego como mínimo de RF-60 y las estructuras un grado de estabilidad de EF-60 como mínimo.

SECCIÓN 3ª. COMERCIOS.**ART. 2.1.20. ALTURA ÚTIL.**

1. Todo local comercial tendrá una altura útil de 2,50 mts. como mínimo.

2. En las zonas de almacenamiento y en los servicios higiénicos la altura útil podrá disminuirse hasta 2,10 metros.

ART. 2.1.21. PUERTAS DE ENTRADA.

1. Las puertas de entrada de los locales comerciales se dimensionarán según las condiciones previstas en la NBE-CPI/96.

2. La apertura de las hojas de las puertas de entrada situadas sobre la vía pública, no invadirán espacio de ésta.

3. En caso de galería o pasaje comercial, se tratará como una unidad el conjunto formado por la galería o pasaje, los locales y las posibles viviendas u oficinas que a través de ésta tengan acceso, de cara al dimensionado de las puertas de entrada.

ART. 2.1.22. VENTILACIÓN.

La superficie de abertura al exterior de los comercios, incluida la puerta de entrada, no será inferior al 10% de la superficie del local de atención al público y asegurará su ventilación.

No obstante lo anterior, los comercios podrán tener ventilación artificial por medios mecánicos que asegure renovaciones horarias suficientes.

ART. 2.1.23. AGUA CORRIENTE.

Los locales comerciales dispondrán de un volumen de agua de 100 l. diarios por cada 40 m2.

ART. 2.1.24. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

1. Para prevenir el riesgo de incendio en los locales comerciales y de almacenamiento, no podrán ser utilizados materiales decorativos textiles si no son M0 ó M1, según la clasificación de la NBE-CPI/96.

2. Los materiales de construcción tendrán un grado retardador de fuego mínimo de RF-60.

3. La estructura tendrá un grado de estabilidad al fuego mínimo de EF-90. Se podrán utilizar estructuras metálicas ligeras para cubiertas (carga permanente inferior a 100 Kd/m2) con protecciones retardadoras del fuego que garanticen una estabilidad al fuego EF-30 en edificios comerciales y de almacenamiento, si estas estructuras no están previstas para ser utilizadas en la evacuación y siempre que la edificación sea de planta baja y totalmente exenta, y se encuentre separada de cualquier otra edificación 5,00 mts. como mínimo, con accesos en todo su perímetro.

4. Los locales comerciales situados en planta baja de edificación de viviendas con carga de fuego interior inferior a 300 Mcal/m2 y superficie total inferior a 100 m2 podrán limitar su equipo de extinción a un extintor de polvo polivalente de eficacia 21A/113B. En casos superiores, será exigible lo dispuesto en la NBE-CPI/96.

CAPITULO II. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DIFERENTES PIEZAS Y ESPACIOS PRIVADOS EXTERIORES DE LAS VIVIENDAS, LAS OFICINAS Y LOS COMERCIOS.

SECCIÓN 1ª. ESPACIOS PRIVADOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS.

ART. 2.2.1. EL RECIBIDOR.

1. La dimensión mínima del recibidor independientemente entre parámetros será superior a 1,20 mts. y tendrá un área libre de acceso con límite en la puerta de entrada de 1,40 mts. medidos perpendicularmente a ésta.

Se excepcionan las viviendas unifamiliares aisladas, cuando el acceso se produce directamente a alguna pieza de la vivienda y viviendas unifamiliares en planta piso con acceso en planta baja.

2. La puerta de acceso a la vivienda tendrá la solidez suficiente respecto a los elementos complementarios (marcos, cierres...) y será necesariamente maciza. Si tiene plancha metálica, se asegurará que no pueda quedar trabada en caso de incendio.

ART.2.2.2. LA SALA DE ESTAR.

1. Las dimensiones de la sala de estar y el número de dormitorios que dispone la vivienda estarán relacionados de acuerdo con el siguiente cuadro:

Nº dormitorios	1	2	3	4	5
Superficie útil mínima de la sala de estar:	10,00m2	10,00m2	12,50m2	15,50m2	17,50m2
Diámetro mínimo del mayor círculo inscrito:	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,00 m	3,20 m

2. La Sala de Estar ha de tener iluminación y ventilación directa a fachada.

3. En la Sala de Estar pueden integrarse todas las piezas de la vivienda con excepción de los servicios de inodoro y bidet, sin disminuir por este hecho la superficie que le corresponde como pieza independiente.

ART. 2.2.3. EL COMEDOR Y LA SALA DE ESTAR-COMEDOR.

1. Las dimensiones mínimas del comedor han de relacionarse con el número de dormitorios que disponga la vivienda de acuerdo con el siguiente cuadro:

Nº dormitorios	1	2	3	4	5
Superficie del Comedor	6,5 m2	6,5 m2	8,00 m2	9,50 m2	11,00 m2
Diámetro mínimo del mayor círculo inscrito	2,5 m	2,5 m	2,5 m	3,00 m	3,00 m

2. El comedor, si se prevé como pieza independiente, ha de tener iluminación y ventilación directa del exterior.

3. Si el comedor se integra en la sala de estar, se regirá por el siguiente cuadro de superficies:

Nº dormitorios	1	2	3	4	5
Superficie del Comedor-Sala de Estar	15,00 m2	15,00 m2	19,00 m2	20,00 m2	25,00 m2

4. Al comedor pueden integrarse todas las otras piezas de la vivienda, con la excepción de los servicios de inodoro y/o bidet, sin disminuir por este hecho la superficie que le corresponde como pieza independiente, salvo cuando se integren comedor y sala de estar, caso que se rige por el cuadro anterior.

5. La iluminación y ventilación del comedor integrado en otro espacio se puede obtener a través de la abertura propia de éste último, agrandada proporcionalmente, siempre que el ámbito de integración no sea inferior al doble de la superficie de abertura necesaria para el comedor.

ART. 2.2.4. LA COCINA.

1. La superficie útil mínima de la cocina se ha de relacionar con el número de dormitorios que dispone la vivienda, según el siguiente cuadro:

Nº Dormitorios	1	2	3	4	5
Superficie de la cocina	5,00m2	5,00m2	6,00m2	6,00m2	7,00m2

2. La cocina puede integrarse con todas las otras piezas de la vivienda con exclusión de los servicios higiénicos, sin disminuir por este hecho la superficie que le corresponde como pieza independiente. Si se integra la cocina con otra pieza, se ha de asegurar el cierre a voluntad de la zona de trabajo de la cocina en relación con el resto del espacio, excluido el caso del lavadero.

3. El establecimiento en la cocina de una zona para comer no sustituye al comedor, necesario en la vivienda.

4. La cocina en los apartamentos se puede reducir a un espacio mínimo de 1,30 m2 con puertas como un armario, de diseño específico, con ventilación independiente, natural o forzada.

5. Si tiene instalados aparatos electrodomésticos, se dispondrán con circuitos de protección y toma de tierra. Las conducciones eléctricas se alejarán de las de agua.

6. Si los fogones funcionan con gas butano se tendrá previsto un lugar para ubicar la bombona.

7. Se preverá la instalación de un conducto de evacuación de humos hasta la cubierta, al que se podrá acoplar una campana de extracción (humos) sobre los fogones, disponiendo para tal fin de una base de enchufe de 10A.

8. Se ha de prever la instalación de nevera y que haya, por lo tanto, una base de enchufe de 16A.

ART. 2.2.5. LOS DORMITORIOS.

1. La superficie útil mínima de un dormitorio será mayor o igual a 6,00 m².
2. En los dormitorios de superficie útil hasta 8,00 m² se podrá inscribir un círculo de 1,95 m. de diámetro.
3. En los dormitorios más grandes de 8,00 m² se podrá inscribir un círculo de 2,50 m. de diámetro.
4. Los dormitorios han de tener iluminación y ventilación directa del exterior.
5. Los dormitorios pueden agruparse entre sí, o con otras piezas, sin disminuir por este hecho la superficie mínima ni la de iluminación y ventilación que les corresponde como piezas independientes. Si se integran los dormitorios entre sí o con otras piezas, se ha de asegurar el cierre a voluntad de las zonas destinadas a dormitorios en relación con el resto del espacio.
Los dormitorios no se podrán integrar nunca con las cocinas, salvo el caso de los apartamentos, en los cuales siempre será posible cerrar la cocina.
6. En cada dormitorio se preverá un espacio o más para situar un mueble o armario o se deberá empotrar un armario de 0,55 m. como mínimo de profundidad.

ART. 2.2.6. EL BAÑO, EL LAVABO Y EL INODORO.

1. La dotación mínima de aparatos de servicios higiénicos de una vivienda estará en función del número de dormitorios de la misma, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Nº Dormitorios	1	2	3	4	5
Inodoro	1	1	1	2	2
Bidet	-	-	1	1	1
Lavabo	1	1	1	2	2
Ducha o bañera hasta 1,50 mts.	1	1	1	1	1
Bañera de más de 1,50 mts.	-	-	-	1	1

2. La superficie global mínima destinada a servicios higiénicos estará relacionada con el número de dormitorios de la vivienda, en función del siguiente cuadro:

Nº Dormitorios	1	2	3	4	5
Superficie Servicios higiénicos	2,60m ²	2,60m ²	3,50m ²	5,60m ²	7,00m ²

3. La superficie útil mínima de cada servicio vendrá fijada por el siguiente cuadro:

Pieza	Inodoro	Inodoro+lavabo	Inodoro+lavabo + ducha	Inodoro+lavabo + ducha+bidet	Todos +bañera
Superficie	1,20m ²	1,30m ²	2,10m ²	2,60m ²	3,50m ²

4. La dotación de servicios higiénicos de los apartamentos se asimilará a la mínima de una vivienda con el número de dormitorios.

5. Los servicios higiénicos, excepto el inodoro y bidet, pueden integrarse con otras piezas, siempre que conserven la superficie útil mínima que les corresponde como piezas independientes.

6. El acceso directo no se permite desde salones, comedores, cocinas ni dormitorios, salvo que existan dos o más baños o aseos, en cuyo caso todos menos uno podrán tener acceso desde dormitorios.

7. Si se incluye el lavadero en un baño, será obligado separar el inodoro y bidet en un recinto con entrada independiente.

8. Los servicios higiénicos han de tener ventilación natural o forzada.

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

10. Los aseos y baños irán revestidos de material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. En la zona de ducha esta altura será de 2,00 metros.

11. La situación de interruptores, bases de enchufe y puntos de luz vendrá determinada por lo indicado en el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión.

ART. 2.2.7. EL LAVADERO Y TENDEDERO.

1. Toda vivienda ha de tener un servicio de ropa que incluya un lavadero, espacio para instalar una lavadora y un tendedor.

2. La superficie útil mínima real de este servicio será de 1,70 m².

3. Los apartamentos pueden prescindir de la obligatoriedad del área de lavadero y tendedero.

4. El lavadero puede integrarse con otras piezas, salvo con los servicios de inodoro y bidet, siempre que conserve la superficie útil mínima que le corresponde como pieza independiente.

5. El tendedero puede estar como anexo a un patio interior o en una instalación apropiada en la cubierta o espacio exterior convenientemente delimitado.

ART. 2.2.8. DISTRIBUIDORES, COMEDORES Y PASOS.

1. Desde cualquier pieza de la vivienda se ha de poder acceder a la entrada sin pasar por ningún dormitorio o servicio

2. La circulación útil libre de una vivienda ha de tener una anchura mínima de 0,80 mts. y no se admitirán estrangulamientos por debajo de esta dimensión salvo los debidos a las puertas de paso.

ART. 2.2.9. LOS TRASTEROS Y DESPENSAS.

1. Toda vivienda dispondrá de uno o más espacios destinados a almacenaje general, con superficies mínimas de 3,00 m² en áreas de uso común y de 1,50 m² en áreas de uso privado.

2. Caso de instalar una calefacción que consuma combustible sólido o líquido, es preciso prever un espacio para guardar el combustible que se consume en 1 mes.

SECCIÓN 2ª. ESPACIOS INTERIORES DE OFICINAS.

ART. 2.2.10. EL RECIBIDOR.

Se le aplicarán las mismas condiciones que para los de las viviendas.

ART. 2.2.11. SALAS Y DESPACHOS.

1. La superficie útil mínima de un despacho independiente será de 6,00 m².

2. En caso de estar definidas las salas y despachos, estarán equipadas con iluminación artificial y bases de enchufe como si fuesen dormitorios de una vivienda.

ART. 2.2.12. DISTRIBUIDORES, COMEDORES Y PASOS.

Caso de estar definidos, estarán equipados como los de las viviendas, y tendrán un ancho mínimo de 0,80 mts.

ART. 2.2.13. SERVICIOS HIGIÉNICOS.

1. Caso de no existir servicios comunitarios, se preverá en el interior de forma que haya como mínimo un lavabo y un inodoro.
2. Caso de que sean comunitarios, habrá 1 lavabo y un inodoro por cada dos oficinas, o por cada 90,00 m² útiles, teniendo en cuenta para el cálculo la menos exigente de los extremos apuntados.
3. Los servicios higiénicos tendrán ventilación natural o forzada.
4. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.
5. Los aseos y baños irán revestidos de material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. En la zona de ducha esta altura será de 2,00 metros.
6. La situación de interruptores, bases de enchufe y puntos de luz vendrá determinada por lo indicado en el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión.

SECCIÓN 3ª. ESPACIOS INTERIORES DE LOS COMERCIOS.**ART. 2.2.14. PASAJES COMERCIALES.**

Los comercios organizados en la modalidad de galería comercial, tendrán un corredor, con accesos como mínimo en sus extremos, con un ancho no inferior al 10% de su longitud, con un mínimo de 1,50 mts. Este pasaje podrá servir de acceso a portales de edificios de viviendas u oficinas.

ART. 2.2.15. SERVICIOS HIGIÉNICOS.

1. Dispondrán de servicios higiénicos en su interior, con igual criterio que las oficinas, y podrán ser compartidos en caso de galerías comerciales, con igual criterio que para las oficinas.
2. Tendrán ventilación natural o forzada.
3. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.
4. Los aseos y baños irán revestidos de material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. En la zona de ducha esta altura será de 2,00 metros.
5. La situación de interruptores, bases de enchufe y puntos de luz vendrá determinada por lo indicado en el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión.

SECCIÓN 4ª. ESPACIOS PRIVADOS EXTERIORES DE LAS VIVIENDAS, OFICINAS Y COMERCIOS.**ART. 2.2.16. JARDINES Y AZOTEAS.**

1. En toda vivienda que disponga de jardín particular o terraza en planta baja o sobre cubierta, se dispondrá, en sus linderos con otros vecinos, unas barreras visuales opacas de 1,80 mts. de altura.
2. Si uno de los límites de esta área privada es la calle o zona pública, estas barreras se realizarán según la normativa urbanística que le corresponda.

ART. 2.2.17. TERRAZAS Y BALCONES.

1. Las terrazas o balcones anexos a piezas de servicios previstos para estos usos, se cerrarán de vistas desde la calle si dan a fachada, ya sea interior o exterior. Este cerramiento

será de tal manera que no cambie el carácter del espacio exterior que tenga la terraza o balcón.

2. Las terrazas y balcones anexos a dormitorios o piezas principales no podrán ser utilizados para los fines propios de los servicios designados en el apartado anterior.

3. El sistema de soporte de los elementos de jardinería con peligro de caída superior a 2,00 mts. ha de ofrecer garantía de seguridad.

4. Las barandillas de protección no podrán ser de materiales frágiles, y tendrán una altura mínima de 0,95 mts. con huecos de anchura no mayor de 0,12 mts. si no disponen de antepecho macizo.

ART. 2.2.18. MIRADORES Y GALERÍAS.

1. Los miradores y galerías son espacios situados entre las piezas de la vivienda y el exterior, con cierres exteriores vidriados.

2. Las galerías tendrán una profundidad mínima de 0,90 mts.

3. A efectos de iluminación y ventilación de las piezas que den a estos espacios, las galerías y miradores se considerarán asimilables al exterior.

4. A efectos de seguridad, la practicabilidad de la abertura se regirá por la norma aplicable a las ventanas.

5. Las galerías y miradores que den a espacios principales o distribuidores no podrán ser utilizados para alojar allí servicios de lavadero o tendedero.

ART. 2.2.19. GARAJES INDIVIDUALES.

1. El estacionamiento privado de una vivienda no podrá integrarse en ningún caso en el ámbito de la vivienda sin separaciones o vidrieras que impidan el paso de gases de combustión hacia el interior del espacio habitable. Tendrá ventilación independiente, aunque sea a través de la propia entrada.

2. Toda nueva vivienda que se construya tendrá la obligación de contar con una plaza de aparcamiento dentro de la parcela, pudiéndose prever al aire libre.

CAPITULO III. CONDICIONES ESPECIFICAS DE OTROS ESPACIOS DE LOS EDIFICIOS Y DE SU ENTORNO.

SECCIÓN 1ª. ESPACIOS COMUNES INTERIORES.

ART. 2.3.1. ENTRADA DE EDIFICIO, PORTAL Y VESTÍBULO.

1. El hueco de entrada al vestíbulo en un edificio de viviendas ha de tener una luz de paso libre de un mínimo de 0,90 mts. de anchura y 2,00 mts. de altura. Podrán permitirse alturas menores en edificios existentes que se rehabiliten.

2. La anchura mínima del vestíbulo será de 1,40 mts. medidos perpendicularmente al sentido de entrada o salida. La altura libre útil, cuando sea interior, será como mínimo de 2,40 mts.

3. El acceso a los ascensores estará situado al mismo nivel de la entrada desde la calle o zona pública. Si no es posible, se salvarán los desniveles con una rampa de pendiente máxima 8% y anchura mínima 0,85 mts. Se exceptúan los casos en que el ascensor llegue al nivel del garaje.

4. El acceso a las viviendas, y al garaje si hay, a través del ascensor y las escaleras ha de ser visible desde la entrada o estar claramente señalizado.

5. Si el vestíbulo es compartido por comercios o locales de acceso público y de mercancías, la entrada exclusiva a las viviendas se retrasará hasta que se haya sobrepasado a éstos. Se exceptuará de esta norma las galerías comerciales que también tengan acceso a viviendas. En cualquier caso, el vestíbulo de acceso a las viviendas será exclusivo de éstas.

ART. 2.3.2. ESCALERAS.

1. Las escaleras de uso común en el interior de los edificios de viviendas plurifamiliares se ajustarán a las siguientes características:

Escalones	Altura máxima	máxima de 0,19 mts.
	Anchura	mínima de 0,26 mts.
Escalera	Altura libre	mínima de 2,00 mts.
	Anchura libre	mínima de 0,90 mts.
	Tramo	máximo de 12 escalones

2. En los rellanos con acceso a las viviendas y/o ascensores se podrá inscribir un círculo de 1,20 mts. de diámetro, como mínimo.

3. Las barandillas o protecciones laterales de los tramos de escalera tendrán una altura mínima de 0,90 mts. medidos verticalmente desde la caída o arranque de los escalones.

4. Las puertas de acceso a las viviendas situadas en el rellano estarán al menos a 0,20 mts. desde la caída o arranque de los escalones.

5. Las escaleras tendrán iluminación natural o ventilación directa del exterior en todas las plantas, con una superficie de 0,80 m². Se puede exceptuar siempre la planta baja y las dos últimas plantas si el recinto de la escalera está cubierto con claraboya y el hueco de la escalera mide al menos 10,00 m² y en el mismo se puede inscribir un círculo de 3 mts. de diámetro.

6. A efectos de prevenir el riesgo de incendio, en las escaleras no se podrá utilizar materiales decorativos que no sean M0 y M1, según la clasificación de la NBE-CPI/96.

7. En las escaleras de los edificios de viviendas se dispondrá un extintor de eficacia 21A/113B de Polvo Polivalente cada 2 rellanos de escalera.

ART. 2.3.3. ASCENSORES.

1. Cualquier edificación dispondrá de ascensor siempre que para llegar a una vivienda o local, desde el nivel de acceso se haya de salvar un desnivel superior a 10,75 mts.

2. En la sala de máquinas del ascensor existirá un extintor de eficacia 21A/113B de Polvo Polivalente.

ART. 2.3.4. GALERÍAS Y CORREDORES DE ACCESO HORIZONTAL.

1. Las galerías y corredores de acceso común de los edificios de viviendas se ajustarán a las siguientes características:

Anchura mínima	1,20 mts.
Altura mínima	2,20 mts.

2. En los recorridos por galerías de acceso y corredores, desde el punto de acceso al nivel de la calle o nivel de suelo del ascensor en cada planta y hasta la vivienda no existirán desniveles, o si hay, serán salvados mediante rampas con la dimensión definida en el artículo 2.3.1, apartado 3. Se pueden excluir los edificios de apartamentos.

3. Las barandillas de galerías tendrán una altura mínima de 0,90 mts.

4. En los corredores o galerías de acceso horizontal no darán ventanas si no se garantiza la intimidad de la vivienda.

ART. 2.3.5. GARAJES COLECTIVOS.

1. Las dimensiones mínimas de las plazas de acceso libre y constante han de ser de 2,20 x 4,50 metros, admitiéndose que en un 25% de las plazas las dimensiones se reduzcan a 2,00 x 4,00 metros.

2. Los ámbitos de paso y de acceso a las plazas tendrán la anchura mínima de 3 metros.

3. Las dimensiones de acceso ó salida de vehículos serán como mínimo de 4,00 metros si el ancho de la calle tiene menos de 6 metros, pudiendo reducirse a 3,00 metros si el ancho de calle es mayor.

4. Las rampas de los garajes tendrán una pendiente máxima del 16% en todos sus puntos, salvo en los últimos 4 metros inmediatos a la salida que serán del 5%.

5. Dispondrán de una ventilación natural mínima del 8% de la superficie del garaje o de una forzada que asegure una renovación mínima de aire de 15 m³/h por m² de superficie de garaje.

6. Para prevenir el riesgo de incendio, las estructuras de los garajes tendrán un grado de resistencia mínimo al fuego de RF-120.

7. Contarán como mínimo con una salida de emergencia con puerta de apertura manual en el sentido de la salida.

8. Dispondrán de un extintor de Polvo Polivalente de eficacia 21A/113B por cada 100 m² o fracción construida, pudiendo sustituirse el total de unidades necesarias por un extintor-carro de peso equivalente a la mitad de los sustituidos.

9. Dispondrán de iluminación de emergencia que garantice un nivel mínimo de 10 lux, estando la mitad de las luminarias colocadas en las partes bajas de los puntos más significativos del recorrido de salida, debidamente protegidas.

10. En los garajes situados bajo viviendas no se podrán ubicar depósitos o almacenes de combustible.

En esta situación, el acceso a las viviendas, se hará a través de un vestíbulo de independencia con doble puerta de cierre automático.

11. En evitación de averías o siniestros y en los lugares de paso, las conducciones de aguas, saneamiento, electricidad y calefacción estarán protegidas debidamente contra los golpes.

ART. 2.3.6. ALMACENAJES.

1. En los edificios de viviendas se preverá un almacén para guardar los utensilios necesarios para el mantenimiento y limpieza del edificio, con superficie mínima de 1,50 m².

2. En prevención a riesgos de incendio los materiales utilizados para la construcción y acabados de los almacenes comunitarios y trasteros de un edificio de viviendas tendrán como mínimo un grado retardador del fuego de RF-60.

3. Los almacenes comunitarios serán necesariamente cerrados y dispondrán de un extintor de Polvo Polivalente de eficacia 21A/113B por cada 100 m² o fracción construida.

SECCIÓN 2ª. INSTALACIONES Y EQUIPOS

ART. 2.3.7. CUARTOS DE CONTADORES Y CALDERAS DE CALEFACCIÓN.

1. En evitación de riesgos de incendio, los locales destinados a calderas, contadores y maquinaria de un edificio de viviendas estarán construidos y acabados con materiales que tengan un grado retardador del fuego de RF-120 como mínimo.

2. Las estructuras de estos locales, debido a su específica peligrosidad, tendrán un grado de estabilidad mínima al fuego de EF-120.

3. Estas salas dispondrán de un extintor de Polvo Polivalente de eficacia 21A/113B. En el caso de cuartos de calderas, se colocará, además, un extintor automático sobre el quemador de la caldera.

SECCIÓN 3ª. OTROS ESPACIOS INTERIORES.

ART. 2.3.8. ESPACIOS SITUADOS POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

1. La entrecubierta, en los casos que así lo permita la normativa urbanística, podrá ser habitable sólo como ampliación de las viviendas del último piso y se accederá a ella únicamente a través de éstas.

2. Las barandillas de protección de la cubierta en fachadas, medianeras y patios tendrán una altura no inferior a la aplicable a terrazas y miradores.

3. Los tendedores de ropa y azoteas no se podrán disponer salvo que quede garantizada la protección de vistas directas desde cualquier espacio público.

ART. 2.3.9. ESPACIOS SITUADOS POR DEBAJO DE LA RASANTE DE LA CALLE.

1. En los sótanos no se admite el uso de viviendas, salvo que por su situación se puedan cumplir con las Ordenanzas de Habitabilidad contenidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

SECCIÓN 4ª. ESPACIOS EXTERIORES.

ART. 2.3.10. PATIOS.

1. Dimensiones de los patios: Se podrá inscribir un círculo de diámetro según se indica:

Patios a los que den sólo cocinas o sólo dormitorios

3,00 metros ó H/4

Patios a los que den cocinas y dormitorios a la vez

4,00 metros ó H/4

Patios a los que den únicamente escaleras y/o despensas o trasteros

2,00 metros

Los patios de luces y ventilación podrán cubrirse con claraboyas en toda su superficie, si permiten una ventilación eficaz a través de una superficie a repartir en todo el perímetro.

ART. 2.3.11. ESPACIOS EN TORNO AL EDIFICIO: ACERAS Y JARDINES.

1. Si se disponen jardines o espacios libres sobre plantas de sótano, el techo último de éstos tendrá una resistencia mínima de 2.000 kg/m² de sobrecarga y admitirá 6.000 kg. de carga puntual.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS DE LOS EDIFICIOS.

ART. 2.4.1. CUBIERTAS Y AZOTEAS.

1. El sostén de cubierta de los edificios ha de garantizar la protección con respecto al agua. Las aguas pluviales se conducirán mediante planos inclinados hasta el exterior del edificio, evitando al máximo su paso por el interior.

2. La cubierta o azotea de los edificios ha de ser accesible para su reparación o la de las instalaciones existentes sobre ellas, limpieza de parámetros verticales, etc. El acceso estará necesariamente cerrado mediante puertas o trampillas.

3. Las cubiertas accesibles y transitables de los edificios dispondrán de los elementos propios de protección a la caída. Las medidas de las barandillas y elementos protectores serán idénticas a las definidas para barandillas de terrazas, balcones y miradores.

ART. 2.4.2. FACHADAS.

1. Los elementos adosados a las fachadas de los edificios, rótulos, anuncios publicitarios, etc., cuando éstos se permitan, tendrán la adecuada estabilidad para evitar accidentes por caída o rotura de los mismos.

2. En evitación del riesgo de incendio, los materiales no serán combustibles, salvo la madera de las ventanas y balcones.

3. El suelo de los balcones será incombustible.

CAPITULO V. REGULACION DEL PROCESO CONSTRUCTIVO.

ART. 2.5.1. CONSIDERACIÓN GENERAL.

1. La actividad constructiva está regulada como tal con carácter general por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo y de manera específica por la Ordenanza de Trabajo de la Construcción, Vidrio y Cerámica.

No obstante, y sin perjuicio de lo allí indicado, el proceso constructivo se regulará por las normas mínimas que se establecen en los artículos siguientes:

ART. 2.5.2. DERRIBOS Y ESCOMBROS.

1. Todo derribo será realizado bajo Licencia Municipal, concedido mediante la redacción de un proyecto de derribo suscrito por técnico competente.

2. En el proyecto de derribo se especificarán los siguientes puntos:

- Sistema estructural del edificio y las relaciones con los que se encuentran en relación de medianería.
- Sistema operativo de derribo y medidas de seguridad a tomar.
- Obligatoriedad de un técnico competente director de las obras que controle los trabajos.
- Caída prevista de escombros que no permita nunca la caída libre y disposición de sostén de recogida.

ART. 2.5.3. EXCAVACIONES.

Las excavaciones estarán sujetas a Licencia Municipal concedida mediante la redacción de un proyecto de excavación suscrito por técnico competente.

ART. 2.5.4. VALLADO DE LAS OBRAS.

1. Se utilizarán vallas en todos los lugares necesarios durante el proceso constructivo, a fin de imposibilitar:

- Que puedan acceder personas o vehículos a zonas de la construcción donde puedan producirse caídas de materiales o herramientas.
- Que puedan acceder personas o vehículos a lugares de maniobras de maquinaria de construcción.

2. Las vallas tendrán su visibilidad garantizada tanto de día como de noche, con la señalización luminosa adecuada y ocuparán el menor espacio posible de acera.

ART. 2.5.5. ELEMENTOS AUXILIARES DE PROTECCIÓN.

La caída de herramientas o materiales de construcción fuera del área de protección de los cierres se impedirá mediante la colocación de elementos auxiliares de protección tales como redes, tablonadas o cualquier otro medio en función del riesgo que se pueda producir.

ART. 2.5.6. ELEMENTOS MECÁNICOS DE LAS OBRAS.

1. Todos los elementos mecánicos de las obras tendrán asegurada su estabilidad tanto en condiciones normales de funcionamiento como en el caso de producirse temporales de agua o viento.

2. Los montacargas y elevadores irán dotados de puertas o elementos de seguridad contra las caídas.

Zaragoza, Enero de 2004

Fdo: F. Casielles Cueva.

INGENIERO DE CAMINOS C y P