



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 1

## CAPÍTULO 1. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

### Apartado 1. Condiciones de la edificación

#### Artículo 1. Condiciones de las piezas habitables

##### 1. Habitación exterior

Es la que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplen las siguientes condiciones:

- a) En todo caso deberá de cumplir las condiciones de superficie de huecos y ventilación correspondientes a cada uso.
- b) Están en alguna de las siguientes situaciones:
  - Los huecos se abren a la red viaria o espacio libre público.
  - Los huecos se abren a un espacio libre de parcela unido a la vía pública en que pueda inscribirse un círculo de 16 m de diámetro, siendo su abertura al menos de 6 m y la profundidad máxima una vez y media la anchura.
  - Los huecos se abren a un patio de manzana o parcela o de luces que cumpla la norma correspondiente a patios.

##### 2. Habitación interior

Es aquella cuyos huecos, si existieran, no cumplen las condiciones indicadas en el artículo precedente.

##### 3. Pieza habitable

Es aquella donde se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia de personas.

Toda pieza habitable deberá ser exterior.

##### 4. Ventilación

Es la capacidad de renovación del aire del volumen completo de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior.

a) La ventilación puede ser:

- Directa, producida por huecos abiertos a fachadas o planos de cubierta.
- Indirecta, si se realiza mediante sistemas de ventilación forzada.

b) Sin perjuicio de las condiciones específicas que se impongan en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada como mínimo una renovación por hora mediante ventilación.

c) Si el local albergase funciones productoras de gases o humos, éstos deberán prever su ventilación propia o shunt sin que pueda realizarse a través de fachadas, patios comunes, balcones o ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Deberán cumplir las normas establecidas para evacuación de humos.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 2

#### 5. Soleamiento

- a) Es la capacidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano de terrenos que los rodea.
- b) En áreas de nueva ordenación, sujetas a desarrollo conjunto, se deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:
- Factor de soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria en orientación sur, medida a una altura de 2 m sobre la cota de referencia de planta baja el 22 de diciembre.
  - Factor del soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45 grados trazado desde la altura máxima de coronación.

#### 6. Iluminación

- a) Es la capacidad de proveer de luz a un local, tanto natural si se trata de luz solar, como artificial si se utiliza el alumbrado eléctrico.
- b) Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 0,75 m sobre el suelo.

### Artículo 2. Condiciones de los patios

#### 1. Patios de manzana

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la ordenanza de edificación y usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

#### 2. Patios de parcela

- a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.
- b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en las ordenanzas de edificación y usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.
- c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las ordenanzas correspondientes.
- d) Cuando la ordenanza lo permita, las nuevas edificaciones que se realicen en patios de parcela no podrán tapar huecos de iluminación y ventilación de construcciones ya existentes que las tuvieran, quedando regulado por las condiciones de patios de luces. En todos los casos, las nuevas edificaciones en patios de parcela deberán resolver su iluminación y ventilación por el techo, siendo sus fachadas ciegas, salvo que se pueda justificar lo contrario.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 3

### 3. Patios de luces

Es el espacio destinado a proveer de iluminación y ventilación naturales a las piezas habitables que no abren a fachada o espacio libre público o privado.

a) Los patios de luces deberán cumplir en todo caso las condiciones siguientes:

- Los patios deberán contar con acceso desde el portal, caja de escaleras u otro espacio común de la edificación, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
- Las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas normas no podrán reducirse con cuerpos salientes.
- Los patios podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo entre los muros de patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima superior al 40% de la del patio. En este caso se adoptarán las medidas técnicas necesarias para el cumplimiento de las normas vigentes de aislamiento acústico.

b) En el caso de patios interiores sus dimensiones se ajustarán a la normativa para viviendas de protección oficial según el cuadro siguiente:

Uso de local	Diámetro círculo inscribible	Superficie mínima	Luces rectas mínimas
Dormitorios (1)	0,30 H > 3,0	H <sup>2</sup> /20 > 9,0	3,0
Cocinas (sin dormitorios)	0,20 H > 3,0	H <sup>2</sup> /10 > 12,0	3,0
Piezas no habitables	0,15 H > 3,0	H <sup>2</sup> /20 > 9,0	3,0

(1) Salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 ml para las luces rectas y diámetro, y a 8 m<sup>2</sup> u para la superficie.

(2) H Es la altura del patio según el artículo 5.01.20. de las Normas de la Edificación y de los Usos del Plan General de Ordenación Urbana.

Las distancias entre paramentos habrán de mantenerse incólumes en toda la altura del patio, permitiéndose únicamente un goterón de cubierta de 0,10 ml como máximo.

c) Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, considerándose a estos efectos el lindero como paramento frontal, aunque no estuviese edificado.

### 4. Patio abierto a fachada principal o posterior

Se denomina patio abierto a fachada o patio exterior al resultante por retranqueo de la edificación respecto de la alineación o de la línea de edificación principal de un edificio, cuando este retranqueo es superior a 1,50 ml.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 4

Se permitirán salvo que la ordenanza particular lo prohíba, y según la tipología edificatoria, cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Que afecte a plantas superiores, pero no a planta baja, que deberá mantener la alineación oficial.
- Que el lado de fachada abierta tenga como mínimo 3 ml.
- Que la profundidad no supere 2/3 la anchura abierta.
- Que se cumplan las condiciones mínimas de los patios de luces y vistas rectas fijadas para los patios de luces.
- Que la proporción de longitud de fachada retranqueada de la alineación, respecto de la longitud total de fachada, no supere el 20%.
- No dejar medianeras al descubierto.

#### 5. Patio inglés

Es aquél cuya cota de suelo está por debajo de la rasante del terreno, situándose en la fachada del edificio.

Deberá cumplir las condiciones regladas para patios de luces en cuanto a dimensiones y estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3 ml, pudiéndose reducir hasta 2,50 ml (en su base) en el caso de que el paramento frente a la fachada fuese sustituido por un talud convenientemente tratado o ajardinado, que formase un ángulo con la línea del forjado inferior de la pieza habitable, inferior a los 60 grados.

#### Artículo 3. Condiciones de elementos comunes

Serán de obligatorio cumplimiento los Decretos 19 de diciembre de 1983 (BOPV nº 11 y corrección de errores en el nº 18 de 27 de enero de 1984) sobre normativas para la supresión de barreras arquitectónicas y el 59/1981, de 23 de marzo (BOPV nº 19 con corrección de errores en el nº 37) sobre normativas para la supresión de barreras urbanísticas del Gobierno Vasco, así como la NBE-CPI 96, RD 2177/1996, de 4 de octubre, BOE nº 261 artículo 7. Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones sectoriales en materia de prevención y protección de incendios.

##### 1. Acceso a las edificaciones

- a) El acceso podrá realizarse desde vías o espacio libre público y desde un espacio libre privado. En este último caso el espacio privado deberá ser directamente colindante con un espacio libre público al menos en 1/8 de su perímetro y tener en la línea de contacto rasantes coincidentes.
- b) La pendiente del espacio libre intermedio de acceso al edificio, alineación exterior y la entrada al inmueble, no podrá superar el 8%.
- c) Deberá garantizarse la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos.
- d) La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento no superará los 100 ml.

##### 2. Elementos de circulación interior

Se entiende por tales los espacios que permiten la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, entre ellos y los accesos con el exterior, y entre ellos y los cuartos de instalaciones,



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 5

garajes y otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores y pasillos.

- a) Las mesetas en plantas de pisos y las áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,25 x 1,50 m, si se trata de edificios sin uso público, y de 1,80 x 2 m en caso de edificios de uso público. Caso de apertura hacia el exterior de la puerta del ascensor, la anchura mínima será de 1,80 m en el sentido de apertura.
- b) Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 m.
- c) Las galerías y distribuciones que dan acceso a más de tres viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior mínima de 1,50 m.
  - Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.
  - La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### 3. Portales y pasos de entrada de vehículos

a) El portal de entrada al edificio, tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y a los ascensores del doble de la anchura de la escalera con un mínimo de 2,50 m. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 m, y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 m.

En los edificios en que se dispongan más de planta baja y cuatro plantas piso (excluyendo entrecubiertas o áticos no habitables) independientemente del uso a que se destinen, la apertura de las puertas será hacia el exterior, sin perjuicio de lo que la Normativa vigente establezca para edificios de menos altura u otros usos.

b) Las entradas de vehículos a aparcamientos interiores de parcela, o a garajes subterráneos, en viviendas colectivas o edificios de uso público, tendrán unas dimensiones en planta y sección acordes con los vehículos que vayan a utilizarlas, y, como mínimo contarán con una zona horizontal (pendiente máxima 3%) de espera de 5 m de longitud por 3 m de anchura adecuándose no obstante a lo establecido en su regulación específica al uso de aparcamientos privados. La altura libre de los espacios de espera no será inferior a 2,40 m. En el caso de edificios ya existentes, los servicios técnicos municipales podrán autorizar dimensiones diferentes debidamente justificadas.

c) Los paramentos verticales que delimiten el acceso a aparcamientos o garajes deberán recibir un tratamiento igual al practicado en la fachada donde se sitúe, exceptuándose la superficie destinada a ubicar el portón de entradas y/o salidas.

d) El pavimento de la zona de espera será cuando menos de la misma calidad que el del vado, prohibiéndose expresamente el hormigón visto.

e) El techo deberá recibir un tratamiento adecuado que garantice impermeabilidad y seguridad, pudiendo optarse por un falso techo que cumpla dichas condiciones, con objeto de ocultar descuelgues de bajantes u otros elementos constructivos.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 6

#### 4. Escaleras

a) El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1 ml; no podrán tener rellanos partidos, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,80 m y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

b) El rellano de escaleras tendrá un ancho (dimensión perpendicular al hueco) igual o superior a la longitud del peldaño.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 18 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m.

c) Si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,80 ml. Si existiendo huecos, estos abrieran hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano no será inferior a 1,25 ml.

d) En edificios de hasta cuatro plantas (B+3+E), (entre cubierta habitable o no) se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras; y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

e) La iluminación de la escalera será directa a fachada o patio, contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m<sup>2</sup>, y superficie de ventilación de al menos 0,40 m<sup>2</sup>.

f) Se entenderá por iluminación directa cuando el hueco de comunicación con el espacio exterior dé directamente a la caja de escalera, o a través de un espacio diáfano de profundidad máxima igual a vez y media su anchura, cumpliendo las luces rectas mínimas.

g) No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante), y las interiores a locales.

h) La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de la tabica estará comprendida entre 13 y 18,50 cm. y el ancho de la huella será como mínimo de 28 cm.

i) Compartimentación de escaleras: En la ejecución del planeamiento de nueva redacción o existente y sin ejecutar la edificación, se exigirá la compartimentación de la caja de escaleras (artículo 7 de la NBE-CPI 96 RD 2177/1996, de 4 de octubre, BOE nº 261) para edificios de altura igual o superior a B+7 plantas habitables, con una resistencia al fuego de RF-90.

En la ejecución del planeamiento existente y parcialmente construido se exigirá la sectorización de cada planta con resistencia al fuego RF-90, para las plantas situadas a partir de la B+9 incluida.

#### 5. Rampas

En todos los edificios las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores, y la entrada al inmueble, se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares, cuya pendiente no rebasará



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 7

un 8,33%. Se exceptúan las viviendas unifamiliares. El ancho mínimo de estas rampas será de 0,90 m.

Se autoriza sin embargo en accesos a los edificios, situar una grada de 0,08 ml de altura máxima (medida en el centro de la grada o de la proyección de la puerta de acceso), para evitar la penetración de agua, sin necesidad de rampas auxiliares.

Las rampas destinadas a la circulación de vehículos a motor, no tendrán una pendiente superior al 20% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidas en el eje de la rampa. EL ancho mínimo será de 3 m con el sobreancho necesario en las curvas, y el radio de curvatura mínimo medido al eje, superará los 6 m.

#### **Artículo 4. Condiciones de los locales en planta baja, de uso diferente al residencial y en tanto no estén habitados**

##### **1. Cerramientos**

a) Los locales de planta baja deberán estar separados de la red viaria o espacios libres mediante un cerramiento que como mínimo será de fábrica de ladrillo hueco doble colocado a media asta. Este cerramiento será opaco hasta una altura mínima de 4/5 de la altura libre del local y con un mínimo de 2,50 ml pudiendo a partir de esta altura constituirse mediante otros sistemas constructivos (tabique palomero). No obstante siempre se exigirá algún tipo de cerramiento entre la altura correspondiente al opaco y el intradós del forjado superior, de manera que no ofrezca riesgos a los viandantes y no esté constituido por algún tipo de elementos punzantes. Cualquier hueco situado en esta zona no será superior a 15 x 15 cm.

b) Los cerramientos deben de presentarse en su paramento exterior convenientemente raseados con mortero de cemento y pintados.

c) El techo de los locales, deberá estar asimismo convenientemente raseado, así como las paredes que delimiten con zonas comunes del edificio.

d) En todo caso se prolongará el tratamiento de fachada mediante fajas verticales hasta la rasante de la acera, siguiendo el ritmo compositivo de la fachada en plantas superiores.

##### **2. Accesos provisionales a los locales**

a) Dispondrán de un acceso desde la red viaria o espacio libre público o privado.

b) Este acceso será mediante puerta de chapa con marco de hierro convenientemente pintado con objeto de evitar la corrosión de los mismos.

c) Este acceso contará con un mecanismo de cierre practicable mediante llave.

d) Queda prohibida la instalación de elementos vidriados en estas puertas debiendo ser preferentemente opacas.

#### **Apartado 2. Condiciones de las instalaciones**

##### **Artículo 5. Certificación de fin de obras**

La dirección facultativa de las obras deberá certificar al final de las mismas el cumplimiento de cuantas prescripciones técnicas se contienen en el presente apartado 2.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 8

#### Artículo 6. Condiciones del suministro de agua potable e instalaciones de fontanería

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre (BOE nº 226), por el que se aprobó la "Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo humano" y en virtud de las facultades propias de este Plan General, no se podrán otorgar para construcción en ningún tipo de edificios hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el anteriormente citado Real Decreto 1138/90. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.

2. Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán toda la normativa vigente y en particular las siguientes disposiciones generales (o aquellas que las suplan o complementen):

- Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden del Ministerio de Industria de 9 de diciembre de 1975, BOE 13 de enero de 1976).
- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua (Orden del Ministerio de Obras Públicas de 28 de julio de 1974, BOE 2 y 3 de febrero).
- Las instalaciones de fontanería, tanto de agua fría como de agua caliente quedarán definidas por la capacidad de abastecimiento en base a las dotaciones de agua fría y caliente exigidas en las normas vigentes de diseño.

3. En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de fontanería, se resolverá:

- En las zonas en que no se garantice el suministro de agua a la presión necesaria, se instalarán grupos de presión y depósitos acumuladores que cubran las necesidades de la demanda. Dichos depósitos dispondrán de una válvula que impida que los golpes de ariete producidos por el bombeo se transmitan a la red general. Asimismo, cada depósito dispondrá de:

Llave y válvula de retención a la entrada y válvula de seguridad en la parte superior que evite sobrepresiones, así como llave de corte a la salida, manómetro y desagüe conectado al alcantarillado, con llave de corte.

- Serán de materiales no oxidables, provistos del sello de la Delegación de Industria para trabajar a 10 Kg/cm<sup>2</sup>.

El volumen del depósito será, como mínimo, igual al que se obtenga de multiplicar el coeficiente del tipo de vivienda (según los define la NBE, 9 de diciembre de 1975) por el nº de las mismas según tabla adjunta:

Nº de suministros	1	2-5	6-10	11-20	21-50	51-100	101-150
Tipos A y B	75	40	30	20	14	12	10
Tipo C	100	60	40	30	16	14	13
Tipos D y E	150	80	60	40	24	18	16





## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 9

El resto de instalaciones interiores, se calcularán de acuerdo con las Normas Básicas sobre Instalaciones de Agua de 9 de diciembre de 1975.

- En edificios de tipo colectivo, pabellones adosados, edificación en hilera o similares, sólo podrá emplearse el sistema de contadores divisionarios, que se alojará en un lugar accesible de uso común del inmueble, con acceso directo e independiente desde el portal, estando prohibido el sistema de contador general.
- La mezcla de agua fría y caliente en los grifos de bañeras, duchas, lavabos, fregaderos y lavaderos, de forma que pueda ser regulada por el usuario, con la posibilidad de desagüe en todo punto de consumo.
- La independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, sin que se impida el uso en los restantes puntos de consumo.
- La previsión en cada acometida de un espacio para la instalación de un contador, con dos llaves de paso y válvula de retención a la salida del contador.
- La disposición en cada columna de la red general de una llave de vaciado, y la instalación de válvulas de retención de cada columna o de la batería de contadores cuando exista.
- La disposición de llaves de paso en la entrada y salida de los generadores de agua caliente, y también la posibilidad de purgado de aire en la instalación de agua caliente sanitaria, excepto en instalaciones individuales equipadas con aparatos productores que den servicio a una sola planta.
- La instalación de los elementos o equipos reguladores de presión, cuando existan, en un local con sumidero.
- La protección contra las heladas en todos los tramos donde exista este riesgo, y la calorifugación de las canalizaciones de agua caliente cuando atraviesen locales no calefactados o discurran por el exterior.
- El trazado de las conducciones de agua fría y caliente en las condiciones de separación entre ellas, y respecto de las conducciones eléctricas y focos de calor, indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento, y la posibilidad de la libre dilatación de las canalizaciones, respecto a sí misma y en los encuentros con otros elementos constructivos, así como la protección de los materiales de la instalación, de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y del agua fría o caliente.

#### **Artículo 7. Desagües de pluviales**

El desagüe de las bajantes de aguas pluviales, se hará en condiciones independientes de las aguas residuales hasta su entrada al colector de alcantarillado urbano, resolviéndose en el interior de la finca sin que éste ni las arquetas invadan la vía pública y con una única acometida a la red pública de saneamiento.

De no existir el alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

#### **Artículo 8. Evacuación de aguas residuales**

1. Las instalaciones de saneamiento quedarán definidas por:



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 10

- La capacidad de evacuación de aguas sucias en el edificio, en base a las dotaciones indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.
- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento, mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida, situadas en cualquier caso en el interior de la finca.
- La situación de una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado, situada en el interior de la finca.
- La disposición de una arqueta separadora de fangos, grasas o materiales cuyo vertido no resulta admisible a la red general de saneamiento antes de la arqueta o pozo general de registro, procedentes de garaje-aparcamiento y otras que contengan materias no admisibles.

2. En el suelo sin destino urbano donde no existe red general de alcantarillado, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica, o a estación depuradora.

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes, por sistema de depuradora intermedia, la instalación deberá garantizar las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas.

- Materiales decantables: 0,30 ml/l.
- KMno4: 100 mg/l.
- DBO5: 25 mg/l.

Los materiales decantables se medirán al cabo de dos horas y el consumo de permanganato, así como la DBO, se determinará en el agua que sobrenada.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido y transmitido cumplirá la normativa existente sobre niveles de emisión de ruidos, así como que no produzcan malos olores.

Para aguas residuales industriales el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa del organismo competente.

El Ayuntamiento podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos y otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaran.

#### **Artículo 9. Evacuación de humos**

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto en el caso de salidas de calderas estancas individuales de gas.

Los conductos de chimeneas deberán resolverse individualmente en cada inmueble, como instalación propia del edificio. Su instalación mancomunada exigirá su inscripción como servidumbre mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 11

Los conductos se elevarán como mínimo 2 metros por encima de la cubierta más alta situada a distancia inferior a ocho metros.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, llegando al empleo preceptivo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las instalaciones de evacuación de humos y gases quedarán definidas por su capacidad de tiro basado en:

- Las necesidades de evacuación de humos y gases procedentes de la combustión.
- Las normas técnicas de diseño y toda aquella normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación, se resolverá:

- Que por un mismo conducto no puedan evacuarse humos o gases que procedan de diferentes combustiones.
- La instalación de un conducto específico para la evacuación de humos, para todo aparato donde se produzca combustión, exceptuándose las cocinas en viviendas y los aparatos cuya potencia calorífica sea inferior a 15.000 Kcal/hora.
- El remate del conducto sobre la cubierta para facilitar la aspiración teniendo en cuenta los vientos y las condiciones del entorno.
- La estanqueidad de los conductos y su trazado recto y vertical.
- El aislamiento térmico de los conductos, de modo que dispongan al menos del aislamiento que proporciona un tabique de 0,05 m de espesor, como recubrimiento.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental, de otros materiales no compatibles y de los humos y gases a evacuar.

#### **Artículo 10. Evacuación de basuras**

1. La instalación de la evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios, según condiciones higiénicas, y de almacenamiento, y demás reglamentación vigente.

2. En la solución de los elementos constructivos que comportan la instalación, se resolverá:

- En nuevas urbanizaciones resultantes del desarrollo del Plan General deberán preverse espacios adecuados para contenedores enterrados hidráulicos, con sistema de carga lateral derecha, uno por cada 100 m. de calle. Los servicios técnicos municipales indicarán las medidas de los recintos que deben reservarse a este fin, así como su ubicación idónea.
- Asimismo, en las unidades de ejecución en las que se prevea una urbanización suficiente y sea posible, deberán, asimismo, reservarse estos espacios, previa consulta con los servicios técnicos municipales, que indicarán la situación y el tamaño reservado para dicha instalación.

3. Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975, de 19 de noviembre (BOE nº 23921) sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (con sus modificaciones), así como las previstas en el Decreto 423/1994 del Gobierno Vasco (BOPV nº 239) de "gestión de residuos inertes e



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 12

inertizados", en cuanto resulte de aplicación, o disposiciones que complementen o suplan a las referidas. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido podrán autorizarse en casos muy especiales y plenamente justificados, previo informe al servicio municipal correspondiente, y con autorización por parte de la Alcaldía Presidencia.

#### **Artículo 11. Instalaciones de energía**

##### **1. Instalaciones de electricidad**

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias.

Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las siguientes disposiciones legales (o de aquellas que sustituyan o complementen en el futuro a las mismas):

- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre (BOE 1973-10-09), y su modificación efectuada en virtud del RD 2295/1985, de 9 de octubre (BOE de 12 de diciembre de 1985).
- Normas Complementarias para la aplicación del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión: Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973 (BOE 27 de diciembre) que aprobó las instrucciones complementarias MI BT; modificada en virtud de Órdenes de 11 de julio de 1983 (BOE de 22 de julio) y de 18 de julio de 1995 (BOE de 28 de julio). Asimismo, Órdenes de 6 de abril de 1974 (BOE de 15 de abril) y de 19 de diciembre de 1977 (BOE de 13 de enero de 1978).
- Regulación de Medidas de Aislamiento de las Instalaciones Electrotécnicas. Resolución de la Dirección General de Energía de 30 de abril de 1974 (BOE de 7 de mayo).

##### **2. Instalaciones de baja tensión**

Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas por las prescripciones técnicas de obligado cumplimiento, así como por las normas o recomendaciones de las empresas suministradoras. El tiempo de duración del alumbrado automático en las zonas comunes del portal, escaleras y acceso a las viviendas o locales, permitirá realizar el recorrido hasta el portal desde el local más alejado, considerándose como mínimo un tiempo de 10 segundos para recorrer un tramo de escalera de 18 peldaños.

Los pulsadores de cada planta serán luminosos fosforescentes. El mínimo nivel de iluminación será de 40 lux en cualquier zona o tramo.

##### **3. Instalaciones de puesta a tierra**

En todo edificio de nueva construcción, se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, con las condiciones de cálculo y diseño que determinan el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento.

La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

##### **4. Instalaciones de gas**

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa a nivel estatal, por las ordenanzas correspondientes emanadas del Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 13

En particular serán de aplicación, en cuanto mantengan su vigencia, las siguientes disposiciones:

- Real Decreto 1853/1993, de 22 de octubre de 1993 (BOE nº 281) de aprobación del "Reglamento de instalaciones en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.
- Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre, BOE nº 1610 y modificaciones posteriores).
- Reglamento de aparatos que utilizan combustibles gaseosos (Decreto 1651/1974, de 7 de marzo, BOE de 20 de junio y modificaciones posteriores).
- Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974 (BOE 6 de diciembre de 1974) que aprueba el "Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos" y demás normativa vigente y de obligatorio cumplimiento.
- Decreto de 11 de junio de 1985 del Gobierno Vasco, número 171/1985 (BOPV de 29 de junio) por el que se regulan las normas técnicas de carácter general en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas en suelo urbano residencial.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la red, se resolverá el tendido de canalizaciones a base de galerías técnicas registrables o patios, preservando las fachadas con visión directa desde espacios de uso público.

#### 5. Instalaciones de combustibles líquidos

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de la Ordenanza sobre Contaminación Atmosférica, el departamento municipal correspondiente vigilará de modo especial la instalación de los depósitos de almacenamiento del combustible (Decreto de 29 de octubre de 1991, nº 597/1991, del Gobierno Vasco, BOPV nº 230 de "regulación y condiciones técnicas de almacenamiento de combustibles y carburantes líquidos en instalaciones de venta y suministro a terceros, de uso propio, en procesos y actividades industriales y de servicios y en instalaciones domésticas y de calefacción").

La instalación de depósitos de combustible quedará definida por las necesidades de consumo de combustibles y la autonomía fijada por la normativa vigente de obligado cumplimiento.

#### 6. Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa que les es propia, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, de acuerdo con la normativa específica (sección 7ª Decreto 11 de junio de 1985 del Gobierno Vasco, BOE de 29 de junio y demás disposiciones aplicables).

#### 7. Instalaciones de energía solar

Se recomienda que la edificación de nueva construcción prevea de acuerdo con lo dispuesto en su correspondiente proyecto técnico, espacio y condiciones de instalación suficientes para la posible ubicación de una instalación receptora de energía solar suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético visual sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental; quedando incluida en la envolvente de cubierta según la ordenanza de aplicación.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 14

Los paneles captadores se incluyen en las construcciones admitidas por encima de la altura máxima de edificación.

#### **Artículo 12. Servicios telefónicos**

1. Todo edificio se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (B.O.E. de 28 de febrero de 1998).

2. Todos los edificios de nueva construcción, y destino distinto del de vivienda unifamiliar, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas en base a:

- La posibilidad de conexión inmediata con la red telefónica pública.
- La posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada local.

4. La canalización general se realizará a través de zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.

#### **Artículo 13. Instalaciones en fachadas**

Las nuevas instalaciones que impliquen la necesidad de cableado por zonas consolidadas del suelo urbano, deberán ser subterráneas. En casos especiales en que esto no sea posible y sea imprescindible su trazado por fachadas, además de los permisos necesarios de las comunidades de propietarios afectadas, se deberán instalar los cables ocultos por canaletas, aprovechándose esta circunstancia para ocultar el resto de cables de otras instalaciones que discurran actualmente por fachada, si esto último fuera posible.

#### **Artículo 14. Servicios postales**

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, de acuerdo con el Reglamento de los Servicios de Correos, (Decreto 1653/1964, de 14 de mayo, BOE de 9 de junio y sus modificaciones posteriores) o disposiciones que, en su caso, vayan a sustituirlo o complementarlo.

#### **Artículo 15. Instalaciones de calefacción**

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

#### **Artículo 16. Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación**

1. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deben ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 15

en la materia, y en particular lo previsto en la sección 7ª del Decreto de 11 de junio de 1985 del Gobierno Vasco (BOPV de 29 de junio) o disposiciones que lo sustituyan o complementen.

Se autoriza la ventilación forzada de locales no viveros.

Para garantizar la ventilación de los locales en planta baja, se establece la obligación de disponer por cada 60 m<sup>2</sup> útiles de lonja, de una chimenea de 150 cm<sup>2</sup> de sección mínima.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a:

- La seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y explosivos.
- Las condiciones higiénicas de renovación de aire indicadas en la normativa vigente de obligado cumplimiento.

En las soluciones constructivas de los elementos que compongan la instalación de ventilación, se resolverá:

- Un sistema de ventilación por conducto en las cocinas, independientemente de la ventilación natural por huecos de fachada, y del posible conducto de evacuación de humos y gases de combustión.
- La disposición de un orificio de seguridad a ras de suelo con una sección 150 cm<sup>2</sup> en locales donde se empleen combustibles gaseosos más densos que el aire.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de aseo que no ventilen directamente al exterior o a patio.
- Un sistema de ventilación por conducto en los cuartos de basura, admitiéndose los conductos de vertido para este fin, pudiendo tomarse del exterior o de otro local ventilado la toma de aire de renovación.
- La ventilación de los cuartos de calderas mediante un sistema de ventilación por conducto, no admitiéndose la instalación de evacuación de humos para este fin, de acuerdo con la normativa vigente.
- Las entradas de aire suficiente para la combustión en los locales donde se utilicen combustibles gaseosos.
- La posibilidad de ventilación por extracción mecánica en los garajes -aparcamientos, además de una mínima de seguridad por tiro natural.
- En los sistemas colectivos de ventilación por conducto, el entronque con el colector de los conductos individuales de modo que forme un ángulo menor de 45° con la vertical.
- La verticalidad de los conductos, quedando sus paredes interiores lisas y aisladas de enfriamientos que puedan perjudicar el funcionamiento del sistema.
- La protección de los materiales de los conductos de la agresión ambiental y de otros materiales no compatibles.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas de ventilación forzada, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por laboratorio homologado, que se presentará con el certificado de fin de obra.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 16

#### Artículo 17. Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberán existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica, obligatoriamente con sistemas mezcladores.

En edificios colectivos con instalación de agua caliente centralizada, será obligatoria la colocación de contadores individuales para este servicio.

La red de agua caliente cumplirá el Reglamento e Instrucciones Técnicas de las Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria aprobado por Orden de 16 de julio de 1981 del Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco y/o la Orden de 25 de mayo de 1994 del Departamento de Industria y Energía del Gobierno Vasco (BOPV nº 189) sobre procedimiento para puesta en servicio de instalaciones individuales de baja potencia, y toda aquella normativa vigente de obligado cumplimiento.

#### Artículo 18. Instalaciones de TV y Radio

1. Todo edificio se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (B.O.E. de 28 de febrero de 1998).
2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva y en aquellas adscritas a un uso distinto, en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de TV y FM.
3. La instalación de antena de televisión (TV) y frecuencia modulada (FM) deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigente, de obligatorio cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse. Quedará definida por la ganancia en dB de su equipo de captación en base a la posibilidad de captación de señales audiovisuales de TV y FM.
4. El mástil de la antena se situará sobre un elemento resistente destinado a este fin, de forma que no causen sus fijaciones perjuicios al recubrimiento de la cubierta. La canalización general de distribución se resolverá por zonas comunes del edificio exceptuando las fachadas visibles desde espacios de uso público, hasta la acometida de cada local o vivienda.
5. La instalación de antenas parabólicas y vídeos comunitarios deberá cumplir toda la reglamentación y normativa vigentes de obligado cumplimiento y aquella que pueda llegar a promulgarse. En particular cumplirá el anterior epígrafe 3 y evitará que las antenas deterioren la imagen urbana del edificio así como que éstas incumplan las normativas de protección medioambiental.

#### Artículo 19. Instalación de aparatos elevadores

Se incluyen en esta categoría los ascensores, montacoches, montaplatos, montacargas y escaleras mecánicas.

En todos los casos se deberá cumplir el Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención de los mismos (RD 2291/1985, de 8 de noviembre, BOE nº 296); la Orden de 23 de septiembre de 1987, BOE nº 239 aprobatoria de la Instrucción Técnica de las normas de seguridad para la construcción e instalación de ascensores, a su vez modificada por Orden de 12 de septiembre de 1991, BOE nº 223; y la resolución de la Dirección de Administración de Industria, Energía y Minas del Gobierno Vasco de 5 de junio de 1995, BOPV nº 156 que aprueba las prescripciones técnicas no previstas en la MIE-AEM





## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 17

1 del reglamento en relación con la instalación en edificios de construcción antigua, y demás normativa vigente de obligatorio cumplimiento y aquella que posteriormente pudiera promulgarse.

#### a) Ascensores.

Con independencia de que, por las necesidades del uso a que se destinen sea requisito la instalación de ascensor sea cual sea la altura del edificio, es exigible dicha instalación.

- Con independencia del uso de los edificios cuando la cota de suelo de la última planta habitable se encuentre a más de 12 ml sobre la cota de acceso a la planta baja, excepción hecha de locales industriales que con dicha cota no superen las dos plantas.
- En grandes superficies comerciales, cuando la cota de la última planta se sitúe a más de 7 m de la cota de acceso en planta baja.

La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en base al número de usuarios previstos y al número de plantas servidas.

#### b) Montacoches (opcional).

Independientemente de las rampas de acceso obligatorias según el artículo 5.03.54 podrán instalarse aparatos montacoches para el acceso a garajes, con la superficie necesaria al funcionamiento correcto de la instalación. La dotación de montacoches será de uno cada 20 plazas o fracción, en el caso de edificios existentes podrá modificarse esta dotación siempre que se justifique adecuadamente. El espacio horizontal de espera tendrá unas dimensiones mínimas de 3,50 x 5,50 m. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio. Cuando la dimensión del solar haga inviable la construcción de rampa, la autorización municipal para la instalación exclusiva de montacoches será con carácter excepcional y siempre que no plantease interferencias.

#### c) Montacargas.

Se instalarán, cumpliendo la normativa vigente, en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación. Se adoptarán las soluciones técnicas que garanticen la no transmisión de vibraciones al resto del edificio.

#### d) Montaplatos.

Será obligatorio la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías y otros locales de consumo por el público de comidas, bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público, se encuentren en distintas plantas.

#### e) Escaleras mecánicas.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción, especificadas en la normativa vigente.

### **Apartado 3. Condiciones de seguridad de la edificación**

#### **Artículo 20. Protección contra incendios**

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 96 (RD 2177/1996, BOE nº 261, artículo 7). Asimismo, los edificios y locales de uso productivo que vayan a destinarse a actividades industriales, talleres, almacenes, incluyendo las explotaciones agropecuarias deberán cumplir las determinaciones de la normativa sectorial. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 18

reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permitan su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del departamento municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

#### **Artículo 21. Protección contra fenómenos atmosféricos**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, o por su destino exista riesgo de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando:

- El volumen edificado que debe protegerse.
- La peligrosidad del lugar respecto al rayo.

#### **Artículo 22. Señalización de fincas**

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente con su dirección postal, que será perfectamente visible.

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimiento de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar la actuación de los servicios de protección ciudadana en caso de accidente o siniestro.

#### **Apartado 4. Condiciones de calidad constructiva de la edificación**

##### **Artículo 23. Aislamiento de la edificación**

###### **1. Aislamiento térmico**

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico, previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán la Norma Básica de la Edificación NBE-CT 79 (RD 2429/1979, de 6 de julio, BOE 20 de octubre), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento y aquella que pudiera promulgarse.

###### **2. Aislamiento acústico**

El nivel de ruido admisible en el interior de cualquier habitación, con independencia del tráfico; previstas en las condiciones de uso, no podrá exceder de 45 dB (A). Si es previsible la existencia de un nivel mayor de ruido, deberá dotarse al local de aislamiento acústico, con los materiales y soluciones adecuados.

Se cumplirá la Norma Básica de la Edificación NBE-CA 88 (RD 1909/1981, de 24 de julio, modificada por RD 2115/1982 y Orden del Ministerio de Obras Públicas de 8 de octubre de 1988, BOE de 8 de octubre), y demás normativa vigente de obligado cumplimiento, así como aquella que pudiera promulgarse.



## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

### Ordenación de edificación y calidad de la edificación

HOJA 19

Para asegurar que las medidas antes citadas son cumplidas, se exigirá, previo a la concesión de licencia de apertura y actividad de los locales, una prueba del nivel de aislamiento efectivamente conseguido, realizada y certificada por laboratorio homologado.

#### **3. Barreras antihumedad**

Toda habitación debe estar protegida de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores tendrán una permeabilidad al aire de acuerdo con la normativa vigente de obligado cumplimiento y aquellas que pudieran promulgarse.

#### **Artículo 24. Calidad de las construcciones**

Las nuevas construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Para ello en los proyectos técnicos de obra mayor que se presenten solicitando licencia, se incluirá en su memoria la justificación del cumplimiento de las normas, instrucciones, reglamentos, pliegos de condiciones, y demás legislación vigente y obligatoria, en materia de construcción que afecte al tipo de obra de que se trate.

#### **Artículo 25. Supresión de barreras arquitectónicas**

En todas las edificaciones que alberguen usos de carácter público serán de aplicación los Decretos de 23 de marzo de 1981 (BOPV nº 19 y corrección de errores en el nº 37) de supresión de barreras urbanísticas, y de 19 de diciembre de 1983 (BOPV nº 11 y corrección de errores en el nº 18 de 27 de enero de 1984) de supresión de barreras arquitectónicas así como aquella normativa vigente de obligado cumplimiento y la que pudiera promulgarse.