

Art. 99. Ordenanzas municipales de prevención de incendios.

1. Los ayuntamientos de la zona metropolitana en el ejercicio de su potestad de Ordenanza podrán aprobar normas sobre prevención de incendios, que deberán someter a la aprobación definitiva de la Corporación Metropolitana en cuanto afecten a los siguientes extremos:

- a) materiales y elementos de construcción;
- b) prescripciones concernientes a la edificación en general, y
- c) normas especiales en instalaciones industriales y artesanales, almacenes y depósitos, garajes y talleres de reparación para vehículos, motores y almacenaje de carburantes.

2. Las Ordenanzas a que se refiere el párrafo anterior no podrán contener preceptos opuestos a las leyes o disposiciones generales y deberán determinar las Normas tecnológicas de edificación NTE-IPF/1974, sobre «Instalaciones de protección contra el fuego», aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda de 26 de febrero de 1974, que, en su caso, sean aplicables.

3. A través del correspondiente Plan Especial u Ordenanza podrá regularse la instalación de bocas de incendio en la vía pública para la lucha contra el fuego.

Art. 100. Ordenanza metropolitana sobre prevención de incendios.

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entiende sin perjuicio de la facultad de la Corporación Metropolitana de formular una Ordenanza sobre prevención de incendios, de aplicación en toda la zona metropolitana, cuando, al amparo de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto-ley 5/1974 de 24 de agosto, asuma, como servicio público de interés metropolitano, el de extinción de incendios.

Sección 2.^a

Estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos

Art. 101. Régimen aplicable.

1. El área de estacionamiento es un lugar abierto, fuera de la calzada, especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

2. Se designan con el nombre de «aparcamiento» o con el de «garaje-aparcamiento» los espacios situados en el interior del edificio o en el suelo o subsuelo de terrenos edificables del mismo solar, y las instalaciones mecánicas especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Serán terrenos edificables a estos efectos los comprendidos dentro del porcentaje de superficie de parcela ocupable por la edificación.

3. La construcción de estacionamientos, aparcamientos y garaje-aparcamientos se ajustará a las condiciones definidas en la presente sección y, además, a las limitaciones adicionales exigibles en base a otros posibles usos compatibles, tales como estaciones de servicio, lavado de vehículos, talleres en reparación de automóviles e instalaciones auxiliares.

4. Las exigencias establecidas en la presente sección en cuanto a previsión de plazas y dimensiones y superficies son mínimas y, en consecuencia, podrán establecerse otras superiores por los respectivos ayuntamientos en sus Ordenanzas municipales.

Art. 102. Previsión de plazas.

1. La previsión de plazas de aparcamiento o garaje-aparcamiento establecida en el artículo 298 de las normas urbanísticas del Plan General Metropolitano, podrá ser sustituida por plazas de estacionamiento a través de planes parciales o especiales o de estudios de detalle; pero en ningún supuesto dichos estacionamientos, generados por concretas previsiones de cada edificio podrán computarse entre los exigidos por dichos planes o estudios de detalle, para los diferentes sectores, como complemento del sistema viario.

2. A efectos de lo previsto en el párrafo 6 del artículo 299 de las Normas Urbanísticas de Plan General Metropolitano, por «espacio contiguo» se entenderá el inmediato que esté tocando a la finca para la que sean exigibles las plazas de aparcamiento o, en casos justificados, el situado a distancia no superior a trescientos metros (300 m).

Art. 103. Superficie computable.

1. Las superficies de edificación tomadas para hallar el número de plazas de aparcamiento o garaje-aparcamiento, de acuerdo con el artículo 298.2.A. C y H., de las normas urbanísticas de Plan General Metropolitano, deberán referirse a la «superficie total construida», comprendida en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

2. Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

Art. 104. Superficie de la plaza.

1. Los veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza de aparcamiento o garaje-aparcamiento definidos en el artículo 298-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano corresponderán a superficie útil del local (superficie de suelo comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos), con exclusión de las superficies destinadas a servicios e instalaciones que se ubiquen en dichos aparcamientos.

2. Cada plaza de garaje-aparcamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,20 por 4,50 metros y con una altura libre mínima de 2,20 metros. Se admitirá un 25 por 100 de plazas de 2 por 4 metros, que se graficiarán en el Proyecto de edificación.

3. En los garajes y aparcamientos públicos para vehículos ligeros, será preciso reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, lo más próximo posible al mismo, por lo menos una plaza por cada cien de su capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. Su anchura mínima será de 2,90 m.

Art. 105. Licencias.

Estarán sujetos a previa licencia de la Administración municipal la instalación, ampliación y modificación de estacionamientos, aparcamientos y garaje-aparcamientos. En la solicitud correspondiente se hará constar, de modo expreso, además de los requisitos generales pertinentes al caso, la naturaleza de los materiales con que están contruidos, número, pendiente y dimensiones de las rampas y radios de giro y de los accesos a la vía pública y las medidas de precaución proyectadas para evitar incendios.

Art. 106. Actividad industrial.

1. De acuerdo con los artículos 280 y 287 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano, los aparcamientos y garajes-aparcamientos se asimilan al uso industrial a efectos de su admisión para el emplazamiento y situación en que se hallen. Sin embargo, caso de alojar un máximo de cuatro vehículos automóviles en un local de superficie no superior a cien metros cuadrados (100 m²) no quedarán sujetos a calificación de la Comisión Delegada de Saneamiento.

2. Los garajes-aparcamientos contruidos con licencia de edificación anterior a la aprobación de las presentes Ordenanzas se registrarán para la obtención de la licencia de actividad industrial, por las normas vigentes en el momento del otorgamiento de la licencia de obras.

Art. 107. Relación con la circulación.

1. Los estacionamientos, aparcamientos y garajes-aparcamientos se proyectarán atendiendo siempre las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de la circulación.

2. Si pretendieran instalarse en inmuebles con fachada a más de una vía pública, sus salidas habrán de proyectarse por aquella que resulte más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución propuesta se razonará en un estudio de la naturaleza e intensidad del tránsito en las mismas.

Art. 108. Supuesto especial.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos o garajes-aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de aparcamientos o garajes-aparcamientos, si fuese obligatoria, no revelará a los propietarios de dicha obligación, que deberán cumplir con otras instalaciones situadas en lugar y forma adecuados, que podrá determinar el Ayuntamiento incluso sin las limitaciones establecidas en el artículo 102-2.

Art. 109. Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de dos metros veinte centímetros (2,20 m), que no se podrá reducir con canalizaciones o instalaciones análogas en las zonas de circulación. En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, inferior en cincuenta centímetros (0,50 m) a la altura libre de paso del local y acceso al mismo.

Art. 110. Disposición de las plazas.

La disposición de las plazas de estacionamiento, aparcamiento y garaje-aparcamiento será tal que pueda accederse a todas ellas directamente.

Art. 111. Pasillos y accesos.

1. En los planos de los proyectos que se presentan con las solicitudes de licencia figurarán señalados los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, tanto en los estacionamientos como en los aparcamientos y garajes-aparcamientos.

2. Al ejecutarse los proyectos, se señalarán sobre el pavimento los emplazamientos y pasillos, así como el camino recorrible por el usuario como peatón para evitar a éste el riesgo de atropello.

3. Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencias de peatones y vehículos.

4. Los aparcamientos con capacidad para hasta cuarenta (40) plazas deberán disponer de acceso para peatones desde el exterior, separado físicamente del acceso de vehículos o adecuadamente protegido y con un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m). Los que cuenten con capacidad de cuarenta y una a cien plazas dispondrán de un segundo acceso, y por cada cien plazas más de otro acceso.

5. Para facilitar el acceso de minusválidos a los aparcamientos públicos, será preciso que la planta donde se establezca la reserva de plazas a que hace mención el párrafo 3 del artículo 104 se dote de un ascensor con las condiciones que determina el artículo 161-4 o bien de una rampa con una anchura mínima de noventa centímetros (0,90 m) y dos pasamanos superpuestos a cotas comprendidas entre 0,75 y 0,35 m y 0,95 a un metro, respectivamente. La pendiente de dichas rampas no será superior al 12 por 100 en tramos continuos de cinco metros (5 m) con descansillos horizontales de un metro veinte centímetros (1,20 m) de longitud como mínimo.

Art. 112. Rampas y accesos.

1. La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a calles de menos de doce (12) metros de ancho, será de cuatro (4) metros. En los demás casos será de tres metros (3 m).

2. Los accesos para un solo sentido de circulación podrán ser utilizables alternativamente en uno u otro sentido mediante la señalización adecuada.

3. Las rampas tendrán la anchura suficiente no inferior a tres metros (3 m) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.

4. Las rampas en que los vehículos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m), tendrán un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m) para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre que la planta o plantas servidas por aquéllas sobrepasen la capacidad de cuarenta (40) plazas.

5. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cuarenta (40) plazas deberán disponer al menos de un acceso para dos sentidos de circulación de un ancho no inferior a cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m) o de dos accesos para un solo sentido de tres metros (3 m) de anchura mínima para cada uno. Esta anchura deberá respetarse en la entrada y en el tramo correspondiente, al menos, a los primeros 4 metros a partir de dicha entrada.

6. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cien (100) plazas deberán tener como mínimo dos accesos, que en tal caso serán balizados en forma que se establezca su sentido único de circulación.

Art. 113. Pendiente de las rampas.

Las rampas no sobrepasarán del 20 por 100 en el punto de máxima pendiente. Su anchura mínima será de tres metros (3 m), con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje del carril de circulación, será superior a seis metros (6 m). En los cuatro metros de profundidad inmediatos a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4 por 100 cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

Art. 114. Aparatos montacoches.

Excepcionalmente podrá autorizarse la instalación de aparatos montacoches para el acceso al garaje-aparcamiento. Cuando el acceso se realice exclusivamente por este sistema se instalará un aparato por cada veinte plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez metros (10 m) y su ancho no será inferior a seis metros (6 m).

Art. 115. Acceso y salida de peatones.

1. El acceso de peatones al garaje-aparcamiento público se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas de una altura de ochenta centímetros (0,80 m), como mínimo, de cualquier otro local o dependencia ajena. Se permitirá, en circunstancias especiales adecuadas, el acceso por montacargas o cintas transportadoras, cuyas características de capacidad y carga útil deberán consignarse en letreros colocados en forma que puedan ser fácilmente leídos por empleados y usuarios. En este último caso, los pisos elevados y sótanos correspondientes tendrán, cada uno, dos salidas de emergencia independientes para el personal. Las cajas de los montacargas deberán quedar aisladas del resto del local a excepción del acceso, por muros de obra o material incombustible.

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, previo informe de los servicios técnicos municipales, podrán sustituirse las dos salidas de emergencia por una única con unidad de paso equivalente, en consideración al número de plazas, facilidad constructiva y otra circunstancia análoga.

Art. 116. Prevención de incendios y servicio de guarda.

1. En materia de prevención de incendios se estará a lo dispuesto en la Sección 1.ª de este capítulo.

2. Siempre que se adopten las medidas necesarias de alarma contra incendios que garanticen debidamente la seguridad del local, el acceso a los garajes públicos, cualquiera que fuere su categoría, podrá permanecer cerrado desde las ventitrés horas de la noche hasta las siete horas de la mañana. Durante las restantes horas serán obligatorio el servicio permanente de guarda que, según la categoría del garaje y su superficie, establezcan los ayuntamientos en ejercicio de su potestad de Ordenanza.

Art. 117. Ventilación.

1. El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación a través de las aberturas será, como mínimo, de un 5 por 100 de la de local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aberturas se encuentran en la misma fachada, dicha superficie de ventilación deberá ser por lo menos de un 8 por 100.

2. Cuando la ventilación sea forzada deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

3. Todas las plantas del local, además de su acceso, tendrán ventilación directa al exterior o a través de un patio de superficie no menor a la indicada en el cuadro siguiente:

Número de plantas del edificio	Superficie
Hasta tres	5 m ² por cada 1.000 m ² o fracción de la mayor planta servida
Hasta cinco	7 m ² por cada 1.000 m ² o fracción de la mayor planta servida
Hasta siete	9 m ² por cada 1.000 m ² o fracción de la mayor planta servida
De siete en adelante	11 m ² por cada 1.000 m ² o fracción de la mayor planta servida

El lado mínimo del patio será de dos metros (2 m).

4. Las aberturas de comunicación en el patio estarán protegidas con tejadillo de material resistente al fuego de treinta centímetros (0,30 m) como mínimo, de saliente, colocado entre la línea inferior del dintel y una altura de cincuenta centímetros (0,50 m) sobre la misma. Dicho tejadillo podrá ubicarse en el interior del patio.

Art. 118. Iluminación.

El nivel de iluminación a alcanzar en el garaje-aparcamiento será, como mínimo, de quince (15) lux entre la plaza de aparcamiento y las zonas comunes de circulación del edificio, y de cincuenta (50) en las entradas.

Art. 119. Aseos.

En los garajes públicos se instalará un aseo compuesto de water y lavabo, como mínimo.

Art. 120. Calefacción.

1. La calefacción de los garajes-aparcamiento, si la hubiera, se realizará de forma que en ningún momento haya peligro de inflamación de las mezclas carburantes.

2. Los locales en que estén situadas las instalaciones de calefacción deberán estar totalmente aislados y eficazmente ventilados.

Capítulo 4.º

Seguridad en la construcción

Sección 1.ª

Disposiciones generales

Art. 121. Condiciones de solidez.

1. Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estética requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

2. Esto no obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

3. Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

Art. 122. Vallas de precaución.

1. El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de dos metros (2 m) de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido en cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

2. El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de tres metros (3 m) contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera, no dejar espacio libre de acera inferior a ochenta centímetros (0,80 m).

3. Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Servicio técnico municipal lo estimare conveniente.