



5.7.15. Salientes o vuelos en fachadas

Se entiende por tales a los elementos construidos que, siendo solidarios y pertenecientes a la edificación o al cerramiento, sobresalen por delante del plano que contiene a cada fachada a calle, espacio público, fachada lateral o trasera de los edificios. Su superficie computará según lo establecido en el art.5.6.5.A. Los salientes no integrantes del cuerpo de la edificación (toldos, muestras, marquesinas, etc... quedan regulados por el art. 5.10 Condiciones estéticas.

La altura mínima respecto a la rasante de la calle en cada punto de un saliente o vuelo, salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, debe ser superior a 3,00 m, excepto cuando se proyecte sobre un espacio y uso privado, donde podrá reducirse hasta 2,50 m.

La dimensión longitudinal máxima de vuelos en los solares en los que no aparezca definida la edificabilidad de forma numérica, será del 50% de cada fachada. La profundidad máxima del vuelo, salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, se establecerá en función de la anchura de las calles y el tipo:

ANCHO DE CALLE	VUELOS	ALEROS
< 6 m	0 m	0,20 m < vuelo < 0,60 m grueso < 0,30 m
6 a 8 m	0,60 m (0,45 m en casco)	
8 a 10 m	0,80 m	
> 10 m	0,90 m	
Espacio privado	1,20 m	Sin límite

En cualquier caso, la línea exterior del vuelo debe retranquearse 0.40 m respecto a la línea de arbolado de la vía pública o, en su defecto, de la línea de bordillo, y dos (2) metros respecto al testero. En espacio privado, el alero podrá sobrepasar la línea de retranqueo obligatorio hasta un máximo de 0,60 m.

En manzana cerrada, la distancia mínima del vuelo hasta el límite del lindero lateral será de 0,60 metros, o vez y media su vuelo.

5.7.16. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que define la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Salvo condiciones particulares de ordenanza de zona, se admiten terrazas entrantes cuya profundidad -medida desde el plano de fachada- no sea superior a su altura ni a su anchura.

Artículo. 5.8 Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

5.8.1. Definición

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas, entendiendo como local:

1. **Local:** Conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.
2. **Pieza:** Recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de



paso.

Tendrá la consideración de **pieza habitable** toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Tendrá la consideración de **pieza exterior** cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:

- a. Vía pública o espacio libre público
- b. Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.
- c. Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas

5.8.2. Aplicación

Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

5.8.3. Calidad de las construcciones

Las 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.

Cumplirán todo lo expuesto en la Ley 2/1999 de 17 de Marzo de “Medidas para la Calidad de la Edificación” de la Comunidad de Madrid.

5.8.4. Ventilación

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

1. **Ventilación natural directa:** Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior (en locales, no se considera como hueco de ventilación la puerta de acceso al mismo).
2. **Ventilación natural conducida:** Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
3. **Ventilación forzada:** Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

5.8.5. Iluminación

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.



5.8.6. Condiciones de ventilación, iluminación y oscurecimiento en piezas y locales

1. **Uso residencial:** Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Capítulo 4. Regulación de Usos de estas Normas.

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Tendrán estas mismas exigencias las piezas habitables adscritas a locales de uso no residencial pero que pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, guarderías, aulas, etc.

2. **Uso no residencial:** Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

Se admitirá la ventilación forzada si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

Se admitirá la iluminación artificial si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados. En piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de 500 lux.

Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

5.8.7. Condiciones de posición de piezas y locales.

Las piezas habitables adscritas al uso residencial se situarán en plantas sobre rasante. Tendrán estas mismas exigencias las piezas habitables adscritas a locales de uso no residencial pero que pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, guarderías, aulas, etc. El resto puede colocarse en posición bajo rasante siempre que se cumplan los mínimos de ventilación e iluminación fijados para el uso a que se destinen en el Capítulo 4. Regulación de Usos.

Toda pieza situada en una planta bajo rasante, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

5.8.8. Patio

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

1. **Patio de parcela:** Situado dentro de la superficie ocupable de la parcela. Podrá ser:
 - a. **Cerrado:** Cuando su perímetro lo constituyen enteramente fachadas de la edificación o podrían constituirlo fachadas o medianerías de edificaciones



- colindantes.
- b. **Abierto:** Cuando al menos uno de los lados de su perímetro coincide con la alineación exterior o la línea de retranqueo obligatorio y su profundidad (P), medida sobre la perpendicular a la fachada exterior, es mayor de 1,5 m. Pueden realizarse en cualquiera de los linderos. Si la edificación queda obligada a ajustarse a la alineación, el patio abierto sólo podrá realizarse a partir del forjado de techo de la primera planta edificada sobre rasante.
2. **Patio de manzana:** Es aquél que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.
 3. **Patio inglés:** Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.
 4. **Patio mancomunado:** Aquéllos que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas. Cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de la licencia.
 - b. Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.
 - c. Pueden separarse mediante rejas de dos (2) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más alto.
 - d. No se admiten diferencias de cota de suelo de los patios superiores a dos (2) metros.

5.8.9. Altura de los patios

1. **Cerrado o de manzana:** La altura (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.
2. **Abierto:** La altura (H) se medirá desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio
3. **Inglés:** La altura (H) se medirá desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera. Si está rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación lindante con el mismo.

5.8.10. Anchura de los patios cerrados

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos. Para cada tipo de patio se establece una anchura mínima en función de su altura H (medida según el artículo anterior), del tipo de edificio y del tipo de piezas que ventilan e iluminan e él. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes. La anchura mínima de los patios se establece en el siguiente cuadro:



TIPO DE PIEZA	VIV. UNIFAMILIARES		OTROS USOS	
	BÁSICA	REDUCIDA*	BÁSICA	REDUCIDA*
Piezas habitables excepto cocinas Patio inglés	H/3 ó 2,5 m	H/4 ó 2,5 m	H/3 ó 3 m	H/4 ó 3 m
Cocinas	Libre		H/4 ó 3 m	H/5 ó 3 m
Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos	Libre		H/5 ó 3 m	H/5 ó 3 m

*Las dimensiones reducidas podrán adoptarse siempre que la superficie de planta resultante sea, como mínimo, igual a la superficie obtenida a partir de las dimensiones básicas, multiplicada por el coeficiente que se obtendrá dividiendo la dimensión básica y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

Las luces rectas en ningún caso serán inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el art. 5.8.8. apartado 4.

5.8.11. Dimensión y condiciones de los patios de parcela abiertos

El ancho de la embocadura del patio (F) será igual o mayor que (H/4), con un mínimo de tres (3) metros. El fondo será menor o igual que el ancho, con un máximo de seis (6) metros.

Los paños de fachada que resulten en la alineación exterior a ambos lados de un patio abierto no deberán tener longitud menor de tres metros. El pavimento de los patios abiertos a fachada, en el caso de que lleguen a la cota de rasante, se situará sobrealzados sobre la cota de la acera y será tratado como terraza-jardín. En tales patios abiertos queda prohibido el uso de aparcamiento o estacionamiento de vehículos.

Los patios abiertos a fachada, frontal, lateral o trasera, que vayan a quedar vistos, tendrán el mismo tratamiento de materiales y acabado, que el resto de las fachadas del edificio. En ningún caso se podrán utilizar, como si de patios interiores se tratara, para tender la ropa, sacar chimeneas o subidas de humos, etc.

Se permite realizar patios abiertos a otro patio si cumplen la condición de que los huecos que él abra, tengan luces rectas a menos de 1,5 m. del patio principal.

5.8.12. Dimensión de los patios de manzana

Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, éstos tendrán como mínimo el ancho equivalente al de la altura del bloque más alto.



5.8.13. Acceso a patios

Salvo en vivienda unifamiliar cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo.

5.8.14. Construcciones en los patios

No se autorizarán obras de construcción, ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente que ocupen los patios de parcela o de manzana, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación, usos, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse escaleras de emergencia o ascensores en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes.

Los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el art. 5.8.8. apartado 4.

5.8.15. Cubrimiento de patios

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permitan una superficie mínima de ventilación igual a la superficie del patio. En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta, cumplirán con las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Prevención de Incendios.

Artículo. 5.9 Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.

5.9.1. Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

5.9.2. Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.