



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.



5.9.3. Dotaciones obligatorias

Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

- a. Abastecimiento de agua potable
- b. Energía eléctrica y puesta a tierra
- c. Calefacción
- d. Agua caliente sanitaria
- e. Servicios higiénicos
- f. Saneamiento
- g. Evacuación de residuos sólidos urbanos
- h. Aparcamiento
- i. evacuación de humos, gases y polvos,
- j. Comunicaciones
- k. Aparatos elevadores
- l. Servicios postales

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

5.9.4. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto. En vivienda esta dotación garantizará, como mínimo, el consumo de 300 litros por usuario y día.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.

5.9.5 Dotación de servicio de energía eléctrica y puesta a tierra

Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización. En edificios de vivienda se asegurará el consumo de 0,6 Kw por habitante y día. En otros usos se exigirá la correspondiente al uso a que se destine.

En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación



auxiliar, salvo cuando se instala un cuadro de mandos para el alumbrado público y no sea fácil su acceso desde el exterior.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

5.9.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

El diseño de las instalaciones, almacenamiento de combustibles y cuartos de calderas se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a toda la Normativa aplicable sobre los mismos establecidos por la reglamentación correspondiente.

En el caso de instalaciones de calefacción centralizada, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura en fachada o portal del edificio, y dentro del límite de propiedad de la parcela, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustibles.

En el caso de instalación de aire acondicionado, la salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los Servicios Técnicos Municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través de patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. La instalación de aire acondicionado no implicará el no cumplimiento de las necesidades de ventilación incluidas en el art.5.8.4.

5.9.7 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

5.9.8 Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

1. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
2. No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
3. En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
4. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos,



manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

La dotación de servicios se incluirá en el proyecto de obras correspondiente, aun cuando no se estableciera uso predeterminado al local. La dotación se realizará atendiendo a los criterios anteriores, y se reflejarán las posibles situaciones de los mismos, con tomas de agua, saneamiento y ventilación correspondientes.

5.9.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios de cualquier uso dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, previo a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

Estos locales estarán dotados de ventilación natural o forzada independiente y cumplirán las condiciones que se establezcan sobre recogida selectiva de residuos. El acceso a los mismos se efectuará desde zonas comunes del inmueble.

En aquellos edificios en los que se desarrollen usos o actividades que puedan generar cantidades significativas de residuos susceptibles de sufrir alteraciones por efecto de la temperatura, el Ayuntamiento podrá exigir la instalación de un sistema de refrigeración del local.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

La dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos en los edificios servidos por sistemas de recogida y tratamiento centralizado de basuras cumplirá las condiciones que establezca el Ayuntamiento en función del sistema concreto que se instale.

5.9.10 Dotación de servicio de saneamiento

Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas residuales generadas hasta la red pública de alcantarillado por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den color a las aguas residuales no eliminables en el proceso de depuración.

Las condiciones a las que deben ajustarse los vertidos de aguas residuales no domésticas serán las establecidas en la correspondiente Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente incluidas en este Plan General y reglamentación supramunicipal aplicable.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones



máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.

5.9.11 Dotación de servicio de aparcamiento

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los criterios establecidos en estas Normas y lo establecido en la Ley 9/2001 de 17 de julio “Ley del Suelo” de la CAM. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad.

Su régimen se regula en el artículo “Uso de garaje-aparcamiento” de estas mismas Normas.

5.9.12 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el art. 6.10.8.

Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.

Todo tipo de conducto o 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 perjuicio a terceros.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estos servicios son las establecidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente y cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes o se publiquen tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

5.9.13 Dotación de servicio de comunicaciones

Todos los edificios se diseñarán con previsión de acometida y red interior de distribución de telecomunicaciones. La dotación, dimensiones y posición de los elementos de la red de telecomunicaciones está regulada por el Real Decreto 279/1999, de 22 de Febrero “Reglamento de las Infraestructuras de Telecomunicaciones”.



Con independencia de su instalación definitiva, todos los edificios destinados a uso residencial en edificación colectiva se diseñarán con previsión de las siguientes instalaciones de comunicación:

1. Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda
2. Instalación receptora de televisión, radio y telefonía

Las antenas de recepción de señales cuando se instalen se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor.

Las antenas e instalaciones similares situadas en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública. En cualquier caso, estas instalaciones en edificios sometidos a algún nivel de protección requerirán informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la CAM.

5.9.14 Dotación de servicio de aparatos elevadores

Sin perjuicio de mayores restricciones que pudieran establecerse en las condiciones particulares de los usos, deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a diez metros con setenta y cinco centímetros (10,75 m) entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones, o una altura superior a cuatro plantas (4) sobre rasante.

De la obligación señalada en el párrafo anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

La diferencia de cota entre la parada en planta baja de, al menos, uno de los ascensores y la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación en el eje de uno de los accesos del edificio no podrá ser superior a ciento cincuenta (150) centímetros, en la totalidad del recorrido o en alguno de sus tramos, salvo en edificios existentes en los que justificadamente podrá superarse dicha cota.

El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. En el caso de que el número de estas plantas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores, salvo especificaciones particulares de uso en contra.

La instalación de montacargas para el transporte de mercancías, plataformas elevadoras, escaleras mecánicas, cintas transportadoras o tapices rodantes en rampa no cubrirá la necesidad de disponer de ascensor, salvo en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto mediante escaleras mecánicas o soluciones similares.

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) y demás normativa sectorial aplicable.



5.9.15 Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

5.9.16 Protección contra ruidos

En todo edificio residencial y/o de uso compatible dispuesto cerca de una vía férrea, autovía, autopista o carretera de primer o segundo orden, se realizará un estudio del nivel de ruido y se dispondrán de medidas correctoras que garanticen la resistencia acústica de los elementos constructivos frente a ruidos, y los niveles sonoros admisibles por la legislación vigente en su interior. Los sectores UDE O-N, R-2, R-4, R-5, R-6 y PERI 4, por haber aprobado sus documentos de planeamiento de desarrollo con posterioridad a la entrada en vigor del RD 78/99, deberán cumplir lo establecido en el art. 12.1 de dicho Decreto.

Artículo. 5.10 Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

5.10.1 Definición

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

5.10.2 Ámbito de aplicación

Las condiciones que se señalan en el presente capítulo son de aplicación, con las excepciones contempladas en las presentes normas, a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

5.10.3 Accesos a las edificaciones

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid (CAM), así como con las demás disposiciones municipales o supramunicipales vigentes sobre esta materia.

Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

5.10.4 Señalización en los edificios

En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para personas discapacitadas y de