



CAPITULO 5.NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo. 5.1 Definición.

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno desde el día siguiente al de la aprobación definitiva del presente Plan General, con independencia del estado de desarrollo del Planeamiento de cada uno de sus sectores.

Artículo. 5.2 Clases de condiciones.

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene
- g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones estéticas

Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Capítulo, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Régimen de los usos establecidos, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

Artículo. 5.3 Condiciones de la parcela edificable.

5.3.1. Definición

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.

5.3.2. Aplicación

Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.



5.3.3. Delimitación e identificación de las parcelas

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

5.3.4. Linderos

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.
3. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales o medianerías.
4. En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales o medianerías los restantes

5.3.5. Alineación oficial, exterior o pública

Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el art. 5.3.10.

Como "alineaciones oficiales" se considerarán:

- a. en suelo urbano o en parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con la vía pública en que se ubica. Las nuevas alineaciones se reflejan en los correspondientes Planos de Alineaciones.
- b. las definidas por los Planos de Alineación que forman parte del presente Plan General,.
- c. las definidas en los planos de ordenación del Planeamiento de desarrollo
- d. en ausencia o indefinición de las anteriores, las suministradas por los Servicios Técnicos Municipales, previa petición.

Asimismo, en los Planos de Alineación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

Las alineaciones reflejadas en los Planos de Alineación del presente Plan General no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, en estos casos tendrá la consideración de alineación oficial la línea resultante de la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio con el terreno.

5.3.6. Dimensión mínima de linderos

Es la establecida por estas Normas, o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

5.3.7. Superficie de la parcela

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.



5.3.8 Parcela mínima

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

5.3.9 Parcela edificable

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales. Debe cumplir las siguientes condiciones:

- A. La unidad de parcela resultante del planeamiento puede no coincidir con la unidad de propiedad.
- B. Su superficie y dimensiones serán iguales o superiores a las establecidas como mínimas por esta Normativa o por el futuro Planteamiento de desarrollo para cada zona. Quedan relevadas de esta obligación:
 - a. Las parcelas debidamente registradas antes de la entrada en vigor de estas Normas.
 - b. Las que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.
 - c. Las que, en actuaciones de vivienda unifamiliar y, en los casos expresamente autorizados por la ordenanza, dispongan de dos partes: privativa y mancomunada. En cualquier caso, la suma de la superficie de la parte privativa más la parte proporcional de la mancomunada será igual o superior a la superficie mínima de parcela edificable de la Zona de Ordenación correspondiente, siendo la superficie de la parte privativa como mínimo el 70% de dicha superficie mínima.

La edificación se ejecutará sobre la parte privativa de la parcela en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Zona correspondiente de aplicación. La parte mancomunada estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, no permitiéndose en ella la ejecución de edificación sobre rasante.

Las parcelas mínimas o aquellas cuya división dé origen a parcelas inferiores a la mínima serán indivisibles según la legalidad vigente, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

5.3.10. Solar

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los requisitos establecidos por estas Normas Urbanísticas y la ley 9/2001 "Ley del Suelo" de la CAM para que pueda considerarse parcela edificable, esto es:

1. Tiene pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas a que den frente.
2. Tiene servicio de abastecimiento de agua
3. Tiene servicio de evacuación de aguas residuales
4. Tiene suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en las Normas Generales de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.



En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.

Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

En este caso será necesaria la tramitación previa de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación asociado que se tramitará simultáneamente, en el que se cumplirán las siguientes condiciones:

- a. El espacio interpuesto tiene carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.
- b. El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público, tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Asimismo, los linderos de las parcelas en contacto con dicho espacio interpuesto, tendrán una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela.
- c. El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- d. La vía pública a que de frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- e. El espacio interpuesto se destinará sobre rasante a espacio libre o a accesos, pudiéndose edificar bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a que se vincula.
- f. Sus condiciones de edificación y uso podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula dicho espacio, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.
- g. Su mantenimiento y conservación corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- h. Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá otorgarse licencia de otras actuaciones urbanísticas para la ejecución de las condiciones funcionales que para dicho espacio se regulan en este artículo, que se tramitará por el procedimiento normal previsto en la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico

5.3.11. Espacio libre privado

Espacio **no edificable** y de uso privado de una parcela, con independencia de la titularidad pública o privada de la misma. Puede:

- a. Acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante
- b. Acoger aparcamiento en una superficie máxima del 40% o, en áreas con uso característico industrial, del 75%
- c. Recibir un tratamiento superficial del suelo que no suponga más del 50 % de pavimentación. El pavimento se realizará con materiales que permitan el drenaje natural del terreno hacia el acuífero.

5.3.12. Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más la parte no edificable y de uso público de una parcela, con independencia de la titularidad pública o privada de la misma.



Artículo. 5.4 Condiciones de posición del edificio en la parcela.

5.4.1. Definición

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

5.4.2. Aplicación

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

5.4.3. Elementos de referencia

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

5.4.4. Referencias planimétricas de la parcela

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

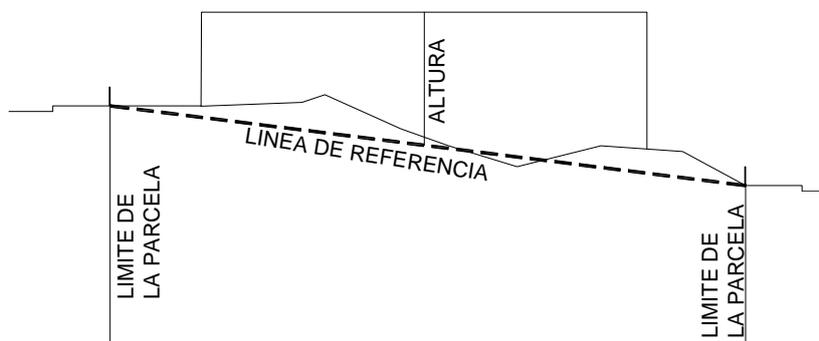
- a. **Linderos:** Definidos en el art. 5.3.4
- b. **Alineación oficial**, exterior o pública: Definida en el art. 5.3.5
- c. **Alineación interior** o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d. **Alineación virtual** en plantas superiores: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

5.4.5. Referencias altimétricas del terreno

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación y la altura máxima de la edificación para cada zona de ordenación:

- a. **Rasante:** Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b. **Cota natural del terreno:** Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

Cota de referencia: Si la edificación es aislada y el terreno está en pendiente, la línea de referencia sobre la que se efectuará la medida de la altura será la línea que une las cotas de cada par de extremos de la parcela de tal forma que no pueda existir un salto de más de 50 cm entre testeros de parcela en dicha línea de referencia y de 5 cm entre linderos laterales.



No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

5.4.6. Referencias de la edificación

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a. **Cerramiento:** Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b. **Fachadas:** Aquellas superficies que, junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.
Según su posición en el edificio se clasifican en:
 - a. **Exteriores:** Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - b. **Interiores:** Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - c. **Medianeras:** Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.
- c. **Línea de edificación:** Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

5.4.7. Posición de la edificación y/o del cerramiento

Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:

- a. **Alineada:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- b. **Fuera de alineación:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
- c. **Remetida o retranqueada:** Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, **sobre o bajo rasante** podrá quedar fuera de alineación.

5.4.8. Separación a linderos

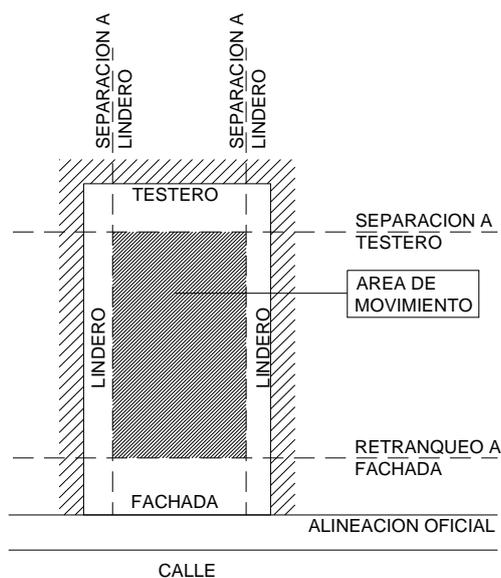
Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

5.4.9. Retranqueo

Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación (o alineación interior) y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 5.4.8.

Salvo determinación en contra en la normativa particular de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, las zonas de retranqueo:

- No podrán ocuparse con ninguna edificación bajo o sobre rasante.
- Se admitirán aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales –si existen- serán permeables a vistas, desmontables y no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.



5.4.10. Separación entre edificios

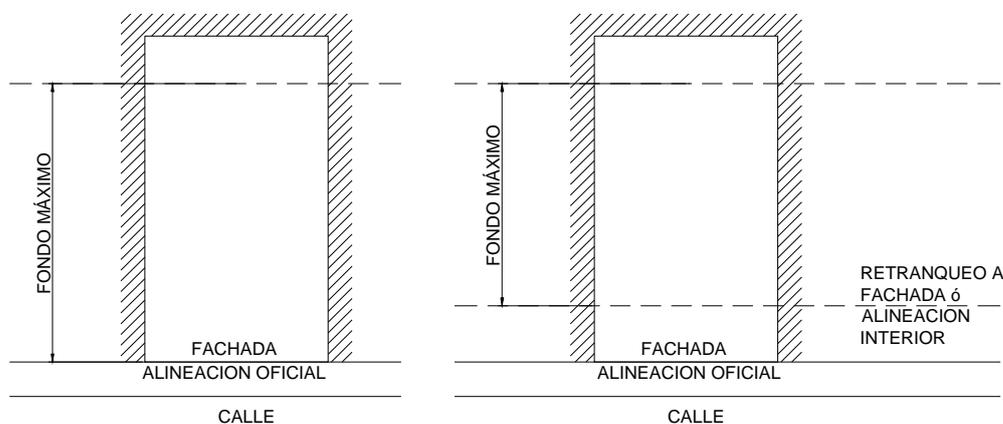
Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

5.4.11. Fondo edificable

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.



5.4.12. Área de movimiento de la edificación

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

5.4.13. Adosamiento a linderos

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

- A. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.
- B. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
- C. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
- D. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el registro de la propiedad.

Artículo. 5.5 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

5.5.1. Definición

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

5.5.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo.



Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

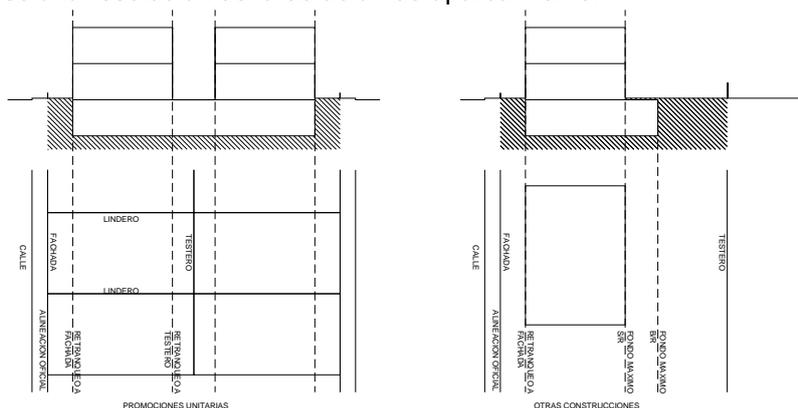
5.5.3 Superficie ocupable

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre y bajo rasante. Se puede definir para cada norma zonal u ordenanza particular de planeamiento en función de los siguientes valores:

- A. Un porcentaje de ocupación. Porcentaje que expresa la relación porcentual de la superficie ocupable respecto de la superficie neta de la parcela edificable.
- B. Un coeficiente de ocupación. Índice que expresa el cociente entre la superficie ocupable y la superficie neta de la parcela edificable.
- C. Área de movimiento. Definida por los retranqueos obligatorios, la alineación exterior y el fondo máximo edificable, o como expresión gráfica de la superficie ocupable respecto a la superficie total de la parcela.
- D. Directamente, mediante la inclusión en las fichas de planeamiento del valor absoluto.

En las promociones unitarias con garaje común que afecten a varias viviendas unifamiliares o en bloque en las que la ocupación se defina indirectamente, la ocupación bajo rasante puede ampliarse edificando la separación a testero.

En otras edificaciones en las que se admita una ocupación bajo rasante superior a la establecida para plantas sobre rasante, esta ocupación se realizará hacia el interior de la parcela con el objeto de mantener el espacio de retranqueo –en su caso- respecto a la alineación oficial libre de toda edificación **tanto sobre como bajo rasante**. En los casos en que esto no sea posible, los Servicios Técnicos municipales determinarán la alineación bajo rasante en base a la resolución de la dotación de aparcamiento.



5.5.4 Superficie ocupada

Es la fracción de suelo comprendida dentro de la línea de edificación incluida la situada bajo rasante y deducida la proyección de los patios de parcela cerrados siempre que no estén edificados sobre y bajo rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el art. 5.8.15 no se considerará como edificación.



La superficie ocupada será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

5.5.5 Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo. 5.6 Condiciones de edificabilidad.

5.6.1. Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

5.6.2. Aplicación

Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

5.6.3. Superficie edificable o edificabilidad

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la **superficie edificada total** que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:

1. La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
2. El coeficiente de edificabilidad.
3. Una cantidad concreta.

5.6.4. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

1. **Edificabilidad bruta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.
2. **Edificabilidad neta:** Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las



condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

5.6.5. Superficie edificada por planta

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, computando a tal efecto toda superficie "pisable y cubierta" de la edificación realizada **sobre rasante**, incluidos los cuerpos salientes en el caso de estar cubiertos y las plantas de ático. En el cómputo de la superficie edificable se tendrán en cuenta los siguientes puntos:

- A. La superficie de porches y cuerpos volados cubiertos se realizará de la siguiente forma:
 - a. Si estuviesen cerrados por uno de sus lados, no computará;
 - b. Si estuviesen cerrados por dos de sus lados, computará el 50%;
 - c. Si estuviesen cerrados por tres de sus lados, computará el 100%;
- B. En las zonas de vivienda colectiva no computará la superficie destinada en planta baja a soportales, entresijos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos (salvo lo previsto en el art. 5.8.15) ni las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas;
- C. En locales comerciales y naves industriales, las entreplantas no computarán hasta un máximo de un 20% de la superficie útil del local en el que se construyan, en las condiciones descritas en el apartado 5.7.13.1 de las presentes Normas.
- D. Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento no computarán en las siguientes situaciones
 - a. En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - b. En planta baja:
 - i. Cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante;
 - ii. En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - c. En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie edificada para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- E. La edificación bajo rasante no computará en el cálculo de la superficie edificable, siempre que se den las siguientes condiciones:
 - a. Cuando estén destinados a aparcamiento en más del 70% de su superficie;
 - b. Cuando la edificación sea vivienda unifamiliar y su ocupación no supere la ocupación de la planta baja;
 - c. Cuando estén destinados a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etc.) y su superficie no supere los 60 m². útiles de superficie por vivienda.
La superficie que exceda lo anteriormente expuesto se computará al 100%.
- F. La superficie bajo cubierta:
 - a. En edificación unifamiliar o en colectiva en las zonas que así lo permitan, no computa siempre que su superficie útil, medida a partir de 1,50 m de altura, no supere el 50 % de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior. La superficie que exceda de lo anteriormente expuesto, se computará al 100% (ver Art.5.7.13.1.5).
- G. Los huecos en los forjados:



- a. No computan si tienen más de 2 m² y un lado mínimo de 1,5 m.
- b. No computan si sirven para alojar ascensores, montacargas, montacoches o plataformas elevadoras.

5.6.6. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior. No podrá ser superior en ningún caso a la superficie edificable fijada para la parcela en función de lo estipulado en el art. 5.6.3.

5.6.7. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados y puede fijarse la altura mínima que debe tener el espacio para que pueda considerarse como superficie útil. El planeamiento puede fijar valores mínimos de superficie útil para cada pieza con uso lucrativo o no lucrativo.

Artículo. 5.7 Condiciones de volumen y forma de los edificios.

5.7.1. Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

5.7.2. Aplicación

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

5.7.3. Tipologías edificatorias

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

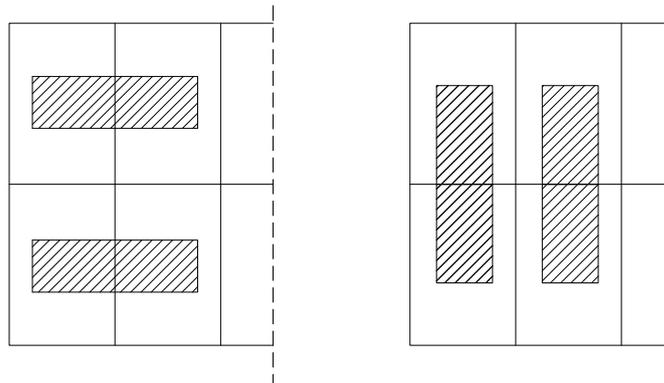
Art. 5.7.3.1. Edificación aislada o en bloque.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

Art.5.7.3.2. Edificación pareada.

Construcción que posee **una** de sus caras unida a uno sólo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

EDIFICACIÓN PAREADA



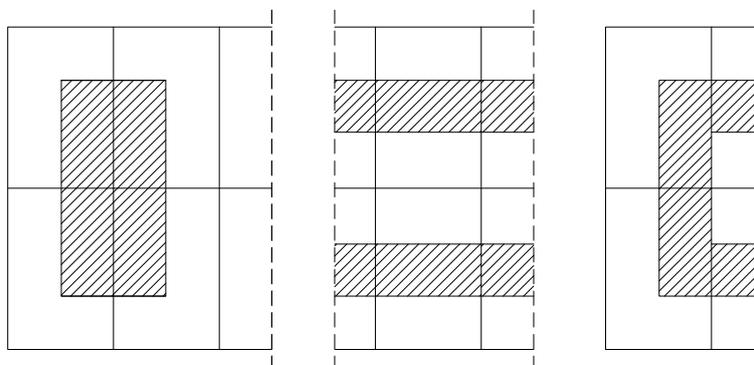
Art 5.7.3.3. Edificación en manzana cerrada o entre medianeras

Construcción que posee **dos** de sus caras unidas en los lindes parcelarios en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

Art. 5.7.3.4. Edificación adosada.

Variante de construcción en manzana cerrada o entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial unifamiliar.

EDIFICACIÓN ADOSADA



Art. 5.7.3.5. Edificación agrupada.

Construcciones en las que, por aplicación de las condiciones de parcela mínima está constituida por la suma de superficies de parcela privativa y parte proporcional de parcela mancomunada.

Art.5.7.3.6. Edificación en parque industrial

Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología, en el que se admite coexistencia de uso industrial con el terciario de oficinas.

Art. 5.7.3.7. Edificación en industria tradicional.



Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de las parques industriales.

5.7.4. Clase de edificios

1. **Edificio existente:** Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada de acuerdo con planeamientos anteriores al presente Plan General.
2. **Edificio exclusivo:** Aquél que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.
En el caso que el régimen de compatibilidades de la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.
Los usos asociados no desvirtúan el carácter de uso exclusivo.
En aquellas normas zonales en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.
Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

5.7.5. Altura del edificio

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia.

5.7.6. Referencias altimétricas de los edificios

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 5.4.5 y se distinguen las siguientes:

1. **Nivel de cornisa:** El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio. En los casos en que la tipología del edificio establezca un vuelo o alero en la intersección con la fachada del edificio, coincidente o no con la línea de forjado, se considerará como nivel de cornisa la intersección de la cara inferior de dicho alero con la fachada. A falta de otra precisión, se tomará como nivel de referencia para medir la altura máxima permitida en una zona de ordenación.
2. **Nivel de cumbrera:** El nivel más alto de la intersección de los faldones de una cubierta inclinada.

5.7.7. Altura máxima

Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa y/o de cumbrera del edificio correspondiente. Puede establecerse de dos formas:



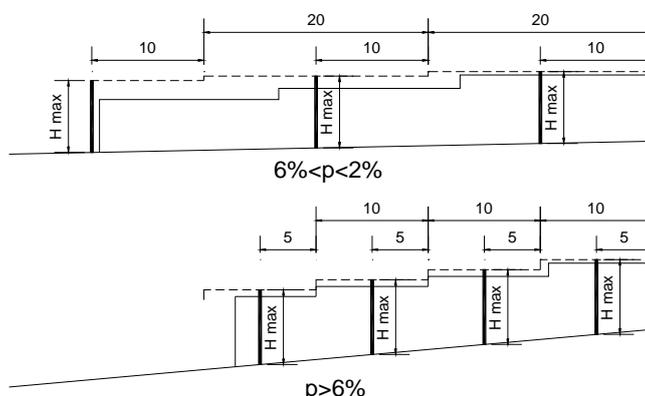
1. Como valor numérico en m.
2. Como número máximo de plantas incluida la planta baja. En este caso la relación entre el número de plantas y la altura en valor numérico, si no se indica lo contrario en la Ordenanza Particular de zona de ordenanza, será como máximo la siguiente:

1 planta	4,00 m	5 plantas	16,00 m
2 plantas	7,00 m	6 plantas	19,00 m
3 plantas	10,00 m	7 plantas	22,00 m
4 plantas	13,00 m	8 plantas	25,00 m

Si la zona de ordenanza en cuestión fijase ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

Los límites de la altura máxima se comprobarán en cada una de las fachadas del edificio, debiendo resolver éste mediante banqueos las posibles diferencias de altura entre las fachadas de la siguiente forma:

- A. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente inferior al 2%, se comprobará en el punto medio de la fachada.
- B. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente comprendida entre 2% y 6%, se comprobará cada 20 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 10 metros a partir del punto más alto de la calle.
- C. Si la rasante o cota de referencia tiene una pendiente superior al 6%, se comprobará cada 10 metros de alineación de la edificación comenzando desde los 5 metros a partir del punto más alto de la calle.



5.7.8. Consideración de la condición de altura

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.

Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

5.7.9. Construcciones por encima de la altura

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:



Por encima de la altura máxima de cornisa se permiten, con carácter general, las siguientes construcciones:

1. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de (375) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
2. Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
3. Construcciones deportivas al aire libre, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45º) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde la cota de nivel de cornisa.
4. Áticos y torreones, cuando sean permitidos en la ordenanza de zona, o en la ordenanza particular del planeamiento de desarrollo del Plan General, con las condiciones de retranqueo respecto a la fachada que en las mismas se determinen. Por encima de la cara superior del forjado de torreones y áticos sólo se admiten las vertientes y/o petos de cubierta en las condiciones establecidas para la misma en el art. .

Por encima de la altura máxima de cumbre, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

1. Conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo, retranqueándose respecto a la línea de fachada exterior un mínimo de 1,50 m.
2. Los paneles de captación de energía solar

5.7.10. Altura de piso

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

5.7.11. Altura libre de piso

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para zonas de estancia (salón, comedor, dormitorios), que se podrá reducir en piezas no habitables (cocinas, aseos, vestíbulos, pasillos, despensas, trasteros, tenderos, almacenes e instalaciones) hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

5.7.12. Cota de planta de piso

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.



5.7.13. Planta

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

Art. 5.7.13.1. Plantas sobre rasante:

1. **Planta baja.** Se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación. Se situará en valores cuya cara superior de forjado de suelo no supere +1,50 m. sobre cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (Art.) respecto a la alineación oficial o las demás fachadas respectivamente, medido en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.).

Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante Estudio de Detalle.

Su altura libre mínima se establecerá en las condiciones particulares de cada uso.

Se denominará planta baja porticada a aquélla, cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre la rasante del edificio. Su superficie abierta no computará a efectos del cálculo de edificabilidad. (art. B).

2. **Planta alta o de piso:** Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre mínima se regulará en función del uso, no siendo inferior a 2,50 m en ningún caso.
3. **Entreplanta:** Planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local al que esté adscrita, quedando exentos en el cálculo de la edificabilidad el primer 20% de esta misma superficie (hasta un máximo de 200 m²).

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

Siempre tendrá acceso por el local de la planta donde se desarrolla y en la composición de la fachada no podrán aparecer huecos que permitan visualizar que la planta se desdobra en dos.

La entreplanta no se considera planta a efectos de lo indicado en el art.

4. **Atico:** Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma y cuya fachada se encuentra retranqueada respecto a las del edificio (o respecto a la alineación oficial en tipología de manzana cerrada) dentro del ángulo de 45° de la arista que define la cara superior del forjado de la última planta permitida y la fachada, con un mínimo de 3 m.

La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición con elementos opacos y no desmontables, o a cubierta con inclinación comprendida entre 25° y 30° grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

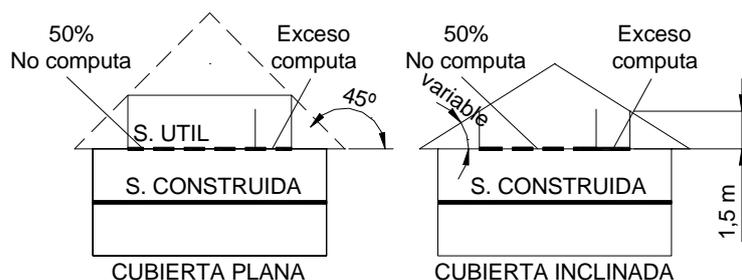
Su altura de piso, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a tres (3) metros. Encima de la planta ático sólo se admiten cubiertas planas o inclinadas sin uso bajo cubierta.

Está autorizada su ejecución en todas las zonas en las que no esté expresamente prohibido.

En planta ático se permite la ejecución de torreones o cuerpos de edificación con alguna de sus fachadas coincidentes en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio, con las mismas condiciones de altura que la planta en la que se sitúe, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones en cada una de las fachadas a que asomen torreones:

- La proyección horizontal sobre la fachada de cada torreón no exceda los 3,5 m
- La suma de las proyecciones horizontales de los torreones y/o de cualquier otro cuerpo separado menos de tres (3) metros sobre la fachada en que se sitúan, sea inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta.
- La distancia entre dos torreones consecutivos no sea inferior a 3,5 m.
- Podrán modificarse justificadamente por razones de composición las medidas anteriores.

2. **Bajo cubierta:** Planta situada por encima del forjado de la última planta computable como tal según el artículo y cuyo forjado de techo lo constituye el/los planos de cubierta con la inclinación máxima indicada en las ordenanzas particulares. En las ordenanzas que no lo prohíban expresamente, se pueden ejecutar cubiertas planas cuyo forjado no sobresalga de un plano inclinado con una pendiente máxima de 45° trazado por la línea que forman el borde superior del forjado o de los aleros permitidos.



No se considera planta bajo cubierta la que se construye encima del forjado de una planta inferior a la última permitida en cada zona de ordenanza, ni la construida en vez de la planta ático en las zonas de ordenación que admitan dicha planta ático.

El espacio contenido entre ambos forjados podrá utilizarse como espacio habitable siempre que esté ligado a la planta inferior y se encuentre protegido térmicamente acorde a la Normativa aplicable, admitiendo en cada pieza los usos que permita la altura. En el cómputo de la superficie útil ésta se contabilizará a partir de una altura de 1,5 m. No computa como superficie edificada, siempre que dicha superficie útil sea inferior al 50% de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior (art.5.6.5.F).



Art. 5.7.13.2. Plantas bajo rasante:

1. **Planta semisótano:** Planta cuya cara inferior de forjado de techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos encima de cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (art.5.4.5) respecto a la alineación oficial o las demás fachadas respectivamente, una distancia superior a +0,25 m e inferior a +1.20 m, medida en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.).

Toda zona de la planta que no cumpla estas condiciones se considerará, a todos los efectos (altura, edificabilidad, etc...), como planta baja. Cuando, por razones de pendiente, una misma planta pueda considerarse baja y semisótano, la línea virtual divisoria entre ambas se establecerá uniendo los puntos en que la altura del techo es superior a +1.20 en cada fachada. La altura libre mínima será la establecida para su uso, no siendo inferior a 2,50 m.

2. **Planta sótano:** Es la planta cuya cara inferior de forjado de techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos respecto de cualquiera de las referencias altimétricas –rasante, cota natural o cota de referencia- (art.5.4.5) a una distancia inferior de +0,25 m medida en las mismas condiciones que las expuestas para la altura de la edificación (art.), o completamente por debajo de ellas.

La altura libre mínima será la establecida para su uso, no siendo inferior a 2,20 m.

5.7.14. Cubierta

Elemento constructivo que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. El Plan General considera dos tipos de cubierta:

Art. 5.7.14.1. Cubierta inclinada

Formada por uno o varios faldones inclinados con pendientes definidas en cada zona de ordenanza, con inclinación mínima de 25° y altura máxima de la cumbre, medida desde el forjado de la planta de arranque, de 4,50m. Todo ello salvo condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

La cubierta tiene el arranque en el borde superior del forjado o del alero permitido. No obstante, se admiten cubiertas con el arranque sobre un recocado de fachada de, como máximo, 0,50 m medidos desde la cara interior del muro de fachada respecto a la cara superior del forjado de suelo terminado, aunque no se hubieran agotado los metros de altura máxima permitida.

Art. 5.7.14.2. Cubierta plana

Pueden realizarse cubiertas planas en todas las zonas en las que no esté expresamente prohibido. El peto de protección de cubiertas planas transitables podrá resolverse con elementos diáfanos que impidan el paso de objetos de diámetro mayor o igual a 12 cm, o con petos opacos de altura inferior a un (1) metro, pudiendo completarse con barandillas o elementos diáfanos por encima de él (celosías), nunca con elementos masivos (opacos, traslúcidos o transparentes).



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.



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



movilidad reducida, 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 los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales, antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

5.10.5 Puerta de acceso

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior distinguible claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta, cuya anchura libre, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros.

5.10.6 Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

1. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública, debiendo en cualquier caso aplicarse la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

5.10.7 Escaleras

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 m; las escaleras interiores de vivienda unifamiliar tendrán un ancho mínimo de 0,80 m. El resto de las condiciones podrán realizarse según convenga más al usuario.

Las escaleras de edificios o locales de uso público cumplirán las condiciones siguientes condiciones:

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de hasta cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será igual o superior a ciento treinta (130) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, o las derivadas del cálculo de la



evacuación derivadas de la Normativa de Protección contra incendios vigente.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro y la anchura de este será uniforme. La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,60 \text{ m} < h + 2t < 0,64 \text{ m.}$$

Siendo "h" la dimensión de la huella en metros y "t" la altura de la tabica en metros, oscilando dichas dimensiones entre los siguientes valores:

$$0,20 \text{ m.} > t > 0,14 \text{ m.}$$

$$0,36 \text{ m.} > h > 0,24 \text{ m.}$$

3. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
4. Las escaleras que, aún no constituyendo camino de evacuación, intercomuniquen dos sectores de incendio deberán realizarse de forma que no permitan la propagación de incendios a su través entre dichos sectores.
5. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si, existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.
6. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural, debiendo atenderse como mínimo a lo dispuesto por las normas referentes a Protección contra Incendios vigentes en la Comunidad de Madrid en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado.
7. En edificios de hasta 3 plantas (incluida la baja), se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
 - a. La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, igual o superior a un (1) metro cuadrado por cada una de las plantas del edificio.
 - b. El hueco central libre de la escalera, tendrá un lado mínimo de cincuenta (50) centímetros y una superficie no inferior a un (1) metro cuadrado.
8. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas. Quedan excluidas de esta exigencia las escaleras de emergencia que cuenten con cerradura antipánico y apertura sólo desde el interior de los edificios, y quedan reguladas por la Normativa de Protección Contra Incendios vigente.

5.10.8 Condiciones de prevención de incendios

Todos los edificios de nueva edificación reunirán las condiciones de accesibilidad y seguridad frente a incendios que determina la Ordenanza de Prevención de Incendios, así como las disposiciones municipales y supramunicipales vigentes a tales efectos.



Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Las rampas de acceso a los garajes-aparcamientos, podrán servir de acceso a los vehículos de extinción de incendios, siempre que el tramo considerado a estos efectos no tenga una pendiente superior al diez por ciento (10%).

5.10.9 Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas

Dispondrán de un sistema exterior de captación y derivación a tierra de descargas atmosféricas todos los edificios que cumplan, en todo él o en alguna de sus partes, alguna de las condiciones siguientes:

1. Su altura total es superior a cuarenta y tres (43) metros.
2. El número de plantas sobre rasante es superior a doce (12).
3. En su interior se fabrican, manipulan o almacenan productos radiactivos, explosivos, tóxicos o fácilmente inflamables.
4. Su índice de riesgo, en función de las características del edificio y de su entorno y de acuerdo con los criterios contenidos en la Norma NTE-IPP, es superior a veintisiete (27) unidades.

Quedarán eximidos de la obligación de disponer de pararrayos aquellos edificios en los que, a juicio de los servicios competentes, no sea conveniente su instalación.

5.10.10 Prevención de caídas

Todas las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a noventa (90) centímetros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a ciento veinte (120) centímetros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a doscientos cuarenta (240) centímetros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

Las huellas de las escaleras serán de material no deslizante.

No se admitirán escalones aislados en zonas de circulación.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros.

Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con los mismos criterios se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

El diseño de las barandillas, antepechos y otros elementos de protección similares garantizará la seguridad de las personas contra caídas.



Artículo. 5.11 Condiciones estéticas.

5.11.1 Definición

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

5.11.2 Aplicación

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo, en edificios sometidos a algún tipo de protección, requerirán informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la CAM.

5.11.3 Salvaguarda de la estética urbana

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

5.11.4 Protección de los ambientes urbanos

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

5.11.5 Fachadas exteriores

Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a estas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas



de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

5.11.6 Modificación de fachadas

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

5.11.7 Soportales

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

5.11.8 Instalaciones en la fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma, cumpliendo lo descrito en el art.5.9.6. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.

La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones reguladas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.



Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable, cuando discurren por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

5.11.9 Marquesinas y tejadillos

Se rata de elementos fijos horizontales que sobresalen de la alineación oficial. Se prohíbe la construcción de marquesinas o tejadillos excepto en los siguientes casos:

1. Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta fuera del casco histórico.
2. Cuando la calle sobre la que se proyectan tiene más de seis (6) metros de ancho.
3. Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

La altura mínima libre, desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos (300) centímetros. Se separará de la edificación colindante un mínimo de sesenta (60) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros o la línea de arbolado, con un máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

5.11.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de sesenta (60) centímetros no será permitido saliente alguno.

Los cierres metálicos serán de chapa o madera pintadas, no admitiéndose la chapa galvanizada. La caja de alojamiento no sobresaldrá de la alineación exterior más de veinte (20) centímetros y, en todo caso, dejará una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de tres (3) metros.

5.11.11 Toldos

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros o la línea de arbolado, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas.



5.11.12 Muestras

Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Salvo especificaciones en contra de la ordenanza particular de la zona, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros.
2. En zona de casco histórico serán opacos y no luminosos.
3. En edificios de uso residencial, se colocarán:
 - a. En planta baja, sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos, y con una anchura inferior a noventa (90) centímetros. Deberán dejar libre el dintel del portal de acceso al edificio.
 - b. En plantas de piso, en el antepecho de los huecos, sin cubrir éstos, con su mismo ancho y con una altura máxima igual a la del antepecho.
4. En edificio exclusivo de uso no residencial, podrán colocarse anuncios opacos como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga dicha fachada, sin exceder de dos (2) metros, y siempre que esté ejecutada con letra suelta.
5. En el resto de los casos, y en zona de casco histórico, su aprobación precisará de informe favorable de los Servicios Técnicos para lo cual se presentará una representación gráfica del frente de la fachada completa.

5.11.13 Banderines

Son los anuncios normales al plano de fachada. En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será de doscientos cincuenta (250) centímetros. Sólo podrán instalarse en planta baja.

Salvo por razones de función asistencial y de urgencia, los banderines serán opacos y no luminosos en la zona de casco histórico.

5.11.14 Cartel de obras

En virtud del cumplimiento de los art. 153 y 154 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio "Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid", todas las obras que precisen de solicitud de licencia urbanística, deberán colocar en sitio visible un cartel anunciando la solicitud de licencia y las características de las obras para las que se pretende.

Este cartel, en material opaco, permanecerá durante toda la obra hasta la finalización de la misma y deberá figurar la siguiente información:

Tipo de obra y características

Número de expediente y número de licencia, con fechas de concesión y/o presentación

Fecha de inicio y finalización prevista de las obras.

Equipo técnico: Nombre y NIF del Promotor; Nombre y NIF de la Constructora; Nombre del redactor del proyecto; Nombre de la dirección facultativa.

El modelo se ajustará al normalizado incluido en el ANEXO 1 de estas normas.

5.11.15 Paredes medianeras

Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los



misimos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

5.11.16 Cerramientos

Todos los solares en suelo urbano consolidado o no consolidado que en el momento de la entrada en vigor de este Plan se encuentren sin edificar, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado. Quedan prohibidos los cerramientos de ladrillo hueco visto. Estarán al menos enfoscados y pintados.

En zonas de vivienda unifamiliar aislada, adosada o pareada, salvo determinaciones en contra de la zona particular de ordenanza, el cerramiento de todos los linderos de la parcela se ejecutarán con una parte opaca con material de fachada, con una altura mínima de setenta (70) centímetros y máxima de ciento cuarenta (140) medido sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose llegar hasta los doscientos cincuenta (250) centímetros con un cerramiento permeable a vistas. Las condiciones de cerramiento entre linderos medianeros puede ser modificada previo acuerdo entre las partes y dando conocimiento mediante la aportación del mismo por escrito ante los Servicios Técnicos.

En todas las demás tipologías, el cerramiento se efectuará con material de fachada, en la alineación oficial, diseño libre y altura máxima de dos (2) a tres (3) metros.

Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del Organismo Municipal competente.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

5.11.17 Protección del arbolado

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.



Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. Cuando, por necesidades de la nueva edificación, el ejemplar debe ser eliminado, el responsable de la pérdida estará obligado a sustituirlo por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado, situándolo en el lugar que a tal efecto indiquen los Servicios Técnicos.

El Ayuntamiento podrá imponer una fianza de reposición que garantice la ejecución de las obligaciones del responsable de la sustitución.

5.11.18 Protección del mobiliario y entorno urbano

Cuando una obra pueda afectar a algún elemento de mobiliario urbano, acerado, pavimentación etc., se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten, estando el responsable obligado a su sustitución por otros de elementos de las mismas características y calidades que los afectados.

El Ayuntamiento podrá imponer una fianza de reposición que garantice la ejecución de las obligaciones del responsable de la sustitución.

5.11.19 Consideración del entorno

Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

5.11.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares del uso a que se destinen, o en las normas zonales, u ordenanzas particulares, los espacios libres privados no ocupados por



edificación sobre rasante, deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. La construcción de estos garantizará la plantación y mantenimiento de espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificación subterránea bajo los mismos, el espesor mínimo de la capa de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros, situando la terminación de dicha capa dentro del límite de los ciento cincuenta (150) centímetros señalado para plantas bajo rasante.

El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no superasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.

No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.

5.11.21 Tratamiento de espacios libres

En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

5.11.22 Edificios singulares

Se consideran edificios singulares los destinados a equipamiento público cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural, permita concebirlo de un modo singularizado.

Los edificios singulares, en tanto difieran de las Normas de estas ordenanzas generales, deberán hacerlo constar, especificando en qué aspectos difieren en el Documento que se someta a licencia ante este Ayuntamiento, que deberá someterlo a la revisión de los técnicos para su aprobación mediante Declaración de Edificación Singular por el Pleno Municipal.

En cualquier caso, quedarán obligados a armonizar con su entorno inmediato en aquellas áreas que deban ser protegidas.