

## **TITULO IV: CONDICIONES REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES Y DE LA URBANIZACIÓN**

**Art.4.1-** Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en Mejorada del Campo son la específicas establecidas por el P.G.O.U. para cada zona complementadas con las condiciones generales higiénicas de dotaciones mínimas, de protección del patrimonio y estéticas contenidas en el presente Título.

1.En el Suelo urbano tales condiciones, de acuerdo con lo establecido en el art.40.2 del R.P., tienen carácter de Ordenanzas.

2.En el Suelo Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el art.40.3 del R.P., carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

3.En el Suelo No Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el art.40.5 del R.P., carácter de Condiciones Reguladoras para control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

### **CAPITULO 1. Condiciones Generales de Aprovechamiento.**

#### **SECCIÓN 1.- DEFINICIONES**

**Art.4.2-** A los efectos de las presentes Normas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación indican, se estará al significado taxativo descrito en los epígrafes siguientes.

**Art.4.3- Uso estructurante.** Se entiende por uso estructurante la actividad asignada a cada parcela por el Plan que se desarrolla con carácter permanente y dominante, dentro o fuera de la edificación con el régimen de compatibilidades establecido para cada uso.

**Art.4.4- Uso secundario.** Se entiende por uso secundario el desarrollado de modo complementario en una parcela o edificación de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecida por el P.G.O.U.

**Art.4.5- Edificación.** Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

**Art.4.6- Edificación principal.** Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

**Art.4.7- Edificación secundaria.** Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

**Art.4.8- Local.** Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

**Art.4.9- Pieza habitable.** Se entenderá por pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

**Art.4.10- Sótanos.** Se entiende por sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

**Art.4.11- Semisótanos.** Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor distancia de ciento cuarenta (140) cm. sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante.

### **Epígrafe 1. De parcela**

**Art.4.12- Parcela.** Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes y con la normativa del P.G.O.U.

**Art.4.13- Linderos.** Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

**Art.4.14- Frente de Parcela.** Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a esta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

**Art.4.15- Frente mínimo de parcela.** Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por el P.G.O.U. que determina tanto el carácter de edificable o ineducible de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

**Art.4.16- Frente máximo de parcela.** Se entiende por frente máximo de parcela la longitud establecida para cada clave por el P.G.O.U., como dimensión crítica a partir de la cual las parcelas deben diferenciarse al objeto de que las edificaciones fraccionen sus ritmos edificatorios, su altura, apariencia y volumen.

**Art.4.17- Superficie edificable de parcela.** Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

**Art.4.18- Parcela mínima.** Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por el P.G.O.U.

**Art.4.19- Parcela indivisible.** Se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido en el P.G.O.U.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida por

cada clase de suelo prevista en el P.G.O.U. y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

**Art.4.20- Relación entre edificación o actividad y parcela.**

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

**Art.4.21- Parcela edificable.** Se entiende por parcela edificable a toda parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima, establecida en cada zona por el P.G.O.U., y apta para la edificación por satisfacer las dimensiones mínimas que se determinen de:

- a) Superficie mínima y/o máxima de parcela, medidas al interior de los espacios públicos y/o privados colindantes en un plano horizontal.
- b) Frente mínimo de parcela, medido en la linde de la parcela con el espacio público.
- c) Fondo mínimo, medido en las perpendiculares en cada punto de los frentes de parcela.

**Art.4.22- Solar.** Es toda parcela edificable, localizada en suelo urbano o urbanizable, que disponga de acceso viario directo y abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica a pie de parcela.

En todo caso habrá de cumplir previamente los requisitos previos de desarrollo y ejecución del Plan General, que se determinan en estas Normas; en cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la clave de condiciones particulares de aprovechamiento y edificación que le correspondiera.

## **Epígrafe 2. De posición**

**Art.4.23- Alineaciones.** Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables, limitando en estos últimos el área donde puede situarse la edificación.

**Art.4.24- Alineación de parcela.** Señala el límite entre el espacio público -las calles, plazas y espacios públicos en general- y el espacio privado -las parcelas o solares-.

**Art.4.25- Alineación exterior.** Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

**Art.4.26- Alineación interior.** Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación principal.

**Art.4.27- Alineación fija de fachada.** Es la alineación exterior sobre la cual se apoya y levanta la edificación principal.

**Art.4.28- Fondo máximo edificable.** Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación principal. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Si se dan las dos alineaciones, exterior e interior, el fondo máximo edificable será la distancia mínima medida perpendicularmente entre ambas.

**Art.4.29- Retranqueo de fachada.** Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la Alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación.

**Art.4.30- Retranqueo a lindero.** Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

**Art.4.31- Rasante oficial.** Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

**Art.4.32- Área de movimiento.** Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave.

### **Epígrafe 3. De localización**

**Art.4.33-** Se refiere a las distintas situaciones en que puede darse un uso o actividad sobre el terreno, bien este dentro o fuera de edificaciones situadas en una parcela. Se distinguen los siguientes tipos de instalaciones:

- En edificaciones construidas al efecto, y por tanto, como su uso principal, o en partes de ellas y como uso secundario. (Instalaciones cerradas).
- Sobre el terreno y con edificaciones carentes de paramentos verticales opacos en todos sus planos. (Instalaciones abiertas).
- Sobre el terreno y en construcciones temporales. (Instalaciones provisionales).

**Art.4.34- En Instalaciones cerradas.** Dentro de la edificación una actividad o uso se puede dar en las siguientes situaciones.

- Situación "A". En cualquier planta de piso de edificaciones situadas en zonas calificadas con un uso coincidente o no con el que se destina la edificación.
- Situación "B". En la planta baja de edificaciones situadas en zonas calificadas o no con un uso coincidente o no al que se destina la edificación.
- Situación "C". En edificios de uso exclusivo localizados en zonas calificadas un uso no coincidente al que se destina la edificación.
- Situación "D". En edificio exclusivo localizado en zonas calificadas con el mismo uso al que se destina la edificación
- Situación "E". En edificaciones exclusivas localizadas alejadas de los núcleos urbanos.

Los usos secundarios, en las situaciones "A", "B" y "C", admisibles y compatibles con el uso principal de la zona según cada clave de ordenanza no podrán rebasar el cuarenta (40) % de la superficie construida de manzana en el S.Urbano y de sector en el S.Urbanizable.

**Art.4.35- En Instalaciones abiertas.** Fuera de la edificación cabe distinguir las siguientes situaciones en que puede darse un uso.

- Situación "F". Libres, en instalaciones abiertas en todos sus planos. Con cerramientos, no superiores a los dos metros de altura, y base opaca o de fábrica de los mismos no superior a cincuenta centímetros.

-Situación "G". Cubiertas, entendiéndose como tales las que no necesitan de cerramientos laterales opacos de alturas superiores a uno y medio (1,5) metros, o las cubiertas propiamente dichas, pero abiertas en todo caso al menos en tres planos.

**Art.4.36- En Instalaciones provisionales.** Son en este caso las construcciones que soportan o sirven a una actividad o uso por un tiempo determinado. Una vez transcurrido éste, el terreno volverá a su estado original, o a destinarse a los fines señalados. Se diferencian las siguientes:

-Móviles, o que no necesitan de cimentaciones o anclajes en el terreno sujetándose a él por su propia peso a por anclajes elementales, eliminables por tracción simple.

-Fijas, o las que no están en la situación anterior, siendo siempre instalaciones construidas eventualmente.

**Art.4.37- Edificaciones de parcela.** Son las construcciones definitivas o provisionales, fijas o desmontables situadas en la parcela.

**Art.4.38- Edificación bajo rasante.** Es toda edificación cuyo techo se encuentra a menos de ciento cuarenta (140) centímetros sobre la cota de la rasante oficial, no pudiendo albergar usos principales sino es con el cumplimiento de las condiciones particulares establecidas para cada clave de aprovechamiento.

#### **Epígrafe 4. De ocupación**

**Art.4.39- Ocupación de parcela.** Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie que resulte de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso complementario -aparcamiento, almacén, etc.. Tampoco computarán como superficie ocupada los vuelos hasta sesenta (60) centímetros.

**Art.4.40- Superficie ocupada.** Es la que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre el plano horizontal de la parcela.

**Art.4.41- Superficie libre.** Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

**Art.4.42- Patio de Parcela.** Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

#### **Epígrafe 5. De edificación**

**Art.4.43- Edificabilidad.** Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación -uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la Superficie Máxima Edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en los siguientes epígrafes -alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc. de las presentes Normas.

**Art.4.44- Coeficiente de Edificabilidad Neto.** Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m2 por cada m2 de parcela edificable neta.

**Art.4.45- Coeficiente de Edificabilidad Bruto.** Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m2 sobre rasante por cada m2 de superficie del ámbito de referencia.

**Art.4.46- Superficie Máxima Edificable.** Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela, o de la manzana, unidad de actuación o polígono, según que el Coeficiente sea Neto o Bruto respectivamente.

Cuando este no venga prefijado resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza que en todo caso deberán respetarse.

En la Superficie Máxima edificable o suma de la superficie de todas las plantas construidas se exceptuarán las de edificaciones bajo rasante -aparcamiento, almacén, etc.-.

### **Epígrafe 6. De volumen**

**Art.4.47- Altura de la Edificación.** Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables o a la altura máxima de la edificación referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen como alturas libres de plantas. La arista de coronación es la intersección entre la cara exterior de fachada y la cara inferior del último forjado.

Cuando la altura máxima de la edificación se establezca en función del ancho de calle ésta se efectuará entre alineaciones exteriores de parcela definidas por el P.G.O.U., o por los documentos de planeamiento que desarrollan el mismo, medida en la perpendicular en el punto medio del frente de parcela o cada veinte (20) m. cuando el frente de parcela supere los treinta (30) m.; en parcelas con frente a embocaduras de vías se tomará, en su caso, la línea de prolongación de las alineaciones.

#### **a)Parcela con frente a dos vías contiguas:**

Cuando una parcela de frente a dos vías o espacios públicos contiguos de diferente ancho y la altura de la edificación este regulada por el ancho de vía, se permitirá mantener para la calle de menor sección la altura de edificación correspondiente a la calle de mayor ancho con una profundidad máxima igual a cinco (5) metros. A partir de esta profundidad, y a lo largo de todo el resto de fachada a la calle con menor ancho, se retranqueará la edificación 3 metros. En esta franja de retranqueo, de una planta menos que el resto de la edificación, tendrá constructivamente que resolverse con cubierta inclinada de teja cerámica roja, prohibiéndose expresamente el uso de terraza de esta franja.

#### **b)Parcela con frente a dos vías no colindantes:**

Cuando un solar de frente por dos lindes opuestos a calles, y la altura de la edificación este regulada por el ancho de vía, la altura de la edificación vendrá marcada para cada frente por cada calle, debiendo estar el volumen edificado comprendido en todo caso dentro de la envolvente de un gálibo de cuarenta y cinco (45) grados a partir de la arista de coronación de la calle de menor ancho, y la inclinación máxima de cubierta desde la calle de mayor ancho.

**Art.4.48- Altura libre de planta.** Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara interior del techo de la planta correspondiente.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

**Art.4.49- Número máximo de plantas.** Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

**Art.4.50- Arista de coronación.** Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el plano exterior de cubierta. Si esta fuera horizontal, se tomará como arista de coronación el elemento constructivo opaca más alto del edificio situado en el plano de fachada.

**Art.4.51- Altura máxima de la edificación.** Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de coronación desde la rasante oficial.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en intervalos iguales que no superen los veinte (20) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

Las edificaciones sobre cubierta -áticos, cajas de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, etc.- deberán quedar siempre por debajo de los planos de 45 grados de inclinación que contengan a las aristas de coronación.

**Art.4.52- Cuerpos volados.** Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la 1ª planta o tres (3) metros de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre los patios o el espacio público.

**Art.4.53- Balcones.** Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, y cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán superficie alguna.

**Art.4.54- Terrazas.** Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados, superiores a cincuenta (50) centímetros medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

A efectos del cálculo de la superficie total construida las terrazas computarán al 50% de su superficie.

**Art.4.55- Miradores.** Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de setenta y cinco (75) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro y que tienen otro cierre acristalado en el paramento de fachada interior.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computarán el 30% de su superficie.

**Art.4.56- Cuerpos Cerrados volados.** Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los cuerpos volados cerrados computarán al cien (100)% de su superficie.

**Art.4.57- Elementos salientes.** Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

**Art.4.58- Marquesinas.** Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

**Art.4.59- Toldos.** Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

**Art.4.60- Muestras.** Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

**Art.4.61- Banderines.** Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

## **SECCIÓN 2. CONDICIONES DE HIGIENE**

**Art.4.62-** Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de Nueva Planta, Ampliación, Rehabilitación, Modificación y Reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

**Art.4.63-** Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

a) Tener huecos a calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

c) Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso, desde el eje de hueco.

**Art.4.64-** No podrán instalarse piezas habitables, definidas según el art.4.9, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirán la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre y cuando estas no lo sean en planta sótano, y cumplan las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

**Art.4.65-** Toda pieza habitable de cualquier edificación deberá poder tener ventilación natural mediante huecos a fachada o cubierta en la proporción fijada por estas Normas para cada uso.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

- a) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando no estén integradas a los estares), cuartos de climatación, basuras, contadores, trasteros y garajes.
- b) Sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el art.4.64 de las presentes Normas.

**Art.4.66-** Las cocinas y las piezas en las que se produzcan combustión de gases así como los locales comerciales de planta baja, dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases.

**Art.4.67-** Para los patios de viviendas unifamiliares, la dimensión mínima de cualquier lado del patio será igual o superior a  $H/3$ , con mínimo de 2,50 metros. Para todos los demás casos los patios de parcela de la edificación, además de permitir inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro en su planta, deberán cumplir:

- a) La dimensión mínima de los patios, siendo H su altura será:

<u>Uso del local</u>	<u>Distancia</u>
Cocina	$H/4 > 3,00$ metros
Otras piezas habitables	$H/3 > 3,00$ metros
Piezas no habitables y escaleras	$H/5 > 3,00$ metros

donde "H" es la mayor altura de la arista de coronación de los paramentos que cierran el patio medido desde la cota de piso del local de cota más baja que tenga huecos, luz o ventilación a dicho patio.

b) Las dimensiones de los patios interiores podrán reducirse las correspondientes a  $H/3$  hasta  $H/4$ , y la correspondiente a  $H/4$  hasta  $H/5$ , siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas métricas establecidas.

c) Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima se establecerá a través de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables; debiendo cumplir en cualquier caso, en los huecos de cualquier paramento., las distancias mínimas establecidas en el cuadro.

d) Los patios situados en medianerías cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien se podrá considerar como patio único mancomunado de los dos edificios colindantes, si formaliza para escritura pública adecuada y procede a la inscripción de esta condición en el Registro de la Propiedad con respecto de ambas fincas.

**Art.4.68-** Los patios conservarán uniformes sus dimensiones en toda su altura excepto que las incrementen. No se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros. Exceptuando de esta última prohibición los patios de viviendas unifamiliares, y los de edificios de uso exclusivo No Residencial, que podrán cubrirse con claraboyas y otros elementos traslúcidos, siempre que la solución elegida garantice la circulación de aire en el interior del patio.

Los linderos de los patios de parcela abiertos al espacio público podrán cerrarse con muros opacos de hasta tres y medio (3,5) metros de altura máxima que unan distintos paramentos de fachada de la edificación, pudiéndose situar encima de este muro celosías o elementos que impida la visión y permitan la ventilación.

**Art.4.69-** Los patios de manzana en el caso de existir diversas propiedades en la manzana que obliguen al uso mancomunado del patio:

- a) Establecer el derecho real de servidumbre de luces sobre solares o inmuebles colindantes, inscribiendo el mismo en el Registro.
- b) Obtener permiso municipal fehaciente para cancelar la anterior carga en caso de que desaparezca el edificio colindante cuyo patio requiera de este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
- c) No utilizar muros ciegos de fábrica o material para separar en el patio unas propiedades de otras, las cuales únicamente quedarán deslindadas mediante rejas, cancelas, setos o vallas de tela metálica de altura máxima inferior a los tres (3) metros de altura total, las cuales podrán apoyarse en un peto opaco de fábrica de un (1) metro de altura máxima.

**Art.4.70-** Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes pertenecientes a esta Sección será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, aguas negras, etc., la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como las normativas vigentes que le sean de aplicación.

### **SECCIÓN 3. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA**

### **EDIFICACIONES**

**Art.4.71-** Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de Nueva Planta, Ampliación, Rehabilitación, Modificación y Reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

#### **Epígrafe 1. Condiciones de aislamiento y estanqueidad.**

**Art.4.72-** En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las normas básicas de la edificación NBE-CT 79 y NBE-CA 88 sobre condiciones térmicas y acústicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

**Art.4.73-** En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo, así como de sus muros de cerramiento bajo rasante.

**Art.4.74-** La totalidad de los locales, definidos según el art.4.8. deberán reunir unas condiciones de aislamiento acústico que garantice unos niveles máximos de emisión exteriores de cada local de acuerdo con los siguientes valores:

ACTIVIDAD COLINDANTE (calificación suelo)	TRANSMISIÓN EN dBA	
	Día	Noche
-Industria	70	55
- Servicios urbanos no administrativos	70	55
- Actividades comerciales	65	55
- Residencia y actividades terciarias	55	30
- Equipamiento general	55	45
- Equipamiento sanitarios	35	35

La medición de los valores anteriores se realizará en decibelios ponderados de la escala "A" (dBA) según la UNE 21/314/75 medidos en el perímetro exterior del local o parcela considerada a un (1) metro de altura y uno y medio (1,5) metros de separación del paramento de la edificación emisora de ruidos.

Cuando se solicitan licencias de adaptación de locales comerciales que previsiblemente pueden ocasionar molestias al vecindario por su uso, será preceptivo, previa a la concesión de licencia, la justificación técnica del aislamiento acústico, para no sobrepasar los niveles establecidos en las ordenanzas. El Ayuntamiento en la concesión de licencia podrá exigir la periodicidad de las comprobaciones técnicas de emisión de ruidos, por empresa que el Ayuntamiento designe, y condicionar la vigencia de esta licencia al cumplimiento de los parámetros máximos, otorgándose un plazo de 15 días para la corrección de posibles deficiencias detectadas, que en caso de no corregirse implicarán la rescisión de la licencia.

## **Epígrafe 2. Condiciones de abastecimiento de agua**

**Art.4.75-** Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/sg. para agua fría y caliente respectivamente; los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros/día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no este garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimientos no dependientes de la red de suministro Municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D.928/1979. En este último caso deberá justificarse la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

**Art.4.76-** En los nuevos desarrollos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable se dispondrá accesible desde la vía pública de un (1) hidrante de cien (100) milímetros cada dos (2) Hectáreas o fracción del polígono de actuación, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la NBE.CPI-96.

### **Epígrafe 3. Condiciones del abastecimiento eléctrico y telefónico.**

**Art.4.77-** Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución de acuerdo con las previsiones de consumo estimados en base al uso al que se destinan.

**Art.4.78-** Las instalaciones o centros de transformación eléctrica no deberán situarse, excepto en el suelo urbano consolidado y por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni, en el caso de nuevas construcciones, ocupando la vía a espacio público ni los espacios libres sobre rasante de la parcela establecidos por las condiciones de retranqueo fijadas por la ordenanza de aplicación.

En el suelo urbano y urbanizable los centros de transformación no podrán disponerse de modo aéreo ni incluso en instalaciones provisionales.

Todas las canalizaciones telefónicas en SU y SUP deberán ser subterráneas y seguir las directrices de la NP-PI-001 (Redes telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales) y la NP-PI-002 (Redes telefónicas en interiores de edificios).

**Art.4.79-** Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrán de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

### **Epígrafe 4. Condiciones de evacuación de residuos**

**Art.4.80-** Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasas y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento y el sistema de depuración general de Mejorada. Toda instalación industrial, que utilice el sistema integral de saneamiento para evacuar sus vertidos, deberá presentar en el Ayuntamiento la correspondiente Identificación industrial, y los que estén comprendidos en el Anexo-3 de la Ley 10/1993, de 26 de Octubre, sobre Vertidos líquidos

industriales, deberán presentar conjuntamente a la Identificación la correspondiente Solicitud de vertido. Esta Ley de la Comunidad, de obligado cumplimiento, señala las características de la arqueta de registro exterior.

**Art.4.81-** Todos los edificios multifamiliares contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los citados locales cuando de edificios residenciales se trate serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si estos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial.

En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

### **Epígrafe 5. Condiciones del resto de servicios e instalaciones**

**Art.4.82-** Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente.

Los depósitos, independientemente que sean enterrados o aéreos, cumplirán además de los retranqueos de la Clave de Ordenanza que les sea de aplicación la normativa sectorial vigente; las bocas de carga de los depósitos que se localicen sobre la vía pública no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

**Art.4.83-** Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

**Art.4.84-** En toda construcción de nueva planta deberá preverse las canalizaciones para alojar el tendido telefónico con independencia de la conexión inmediata o no de dicho servicio.

En los edificios de vivienda colectiva se preverá además la instalación de portero automático.

**Art.4.85-** Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva deberán instalar antena colectiva para la televisión y radio.

**Art.4.86-** Todo local, definido según el art.4.8, excepto los de edificios de vivienda colectiva, deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio pública.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

**Art.4.87-** Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso, independientemente de la normativa sectorial vigente, se permitirá la instalación de sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a viales o espacios públicos, a menos de dos y medio (2,5) metros de altura de la rasante del espacio público; deberá en cualquier

caso contar con la debida orientación de rejillas de modo que no produzcan molestias a los viandantes o usuarios de edificaciones próximas.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido en el art.4.99 en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

**Art.4.88-** Toda nueva construcción deberá cumplir la Norma Básica NBE CPI-96 de Prevención contra incendios, y el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios (RD 1942/93), además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En edificios residenciales y en obras de nueva planta o rehabilitación total se estará dispuesto en el art.4.76 de las presentes Normas en cuanto a hidrantes.

Los locales de uso no residencial, situados en edificios con uso estructurante residencial, no podrán comunicarse directamente con las viviendas, caja de escalera o portal si no es mediante un vestíbulo cortafuegos resistente al fuego durante una hora como mínimo.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido en el art.4.99 en cuanto a las condiciones de su dotación mínima contra incendios.

**Art.4.89-** Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación esté a menos de cincuenta (50) m. de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas o a la vía de evacuación protegida, cumpliendo en todo caso lo establecido en la Norma NBE-CPI 96.

Excepto casos excepcionales motivados por la pequeña superficie de local en las edificaciones ya existentes antes de la aprobación del P.General todas las puertas de acceso de locales públicos abrirán hacia el exterior contando con una señalización luminosa de "SALIDA" alimentada por una fuente de energía propia con autonomía mínima de dos horas de funcionamiento.

Respecto del número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, y en especial por la NBE-CPI 96 y el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

En este último caso sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial vigente que sea de aplicación se garantizará un dimensionamiento mínimo de estas salidas antipánico de dos (2) m. de ancho por cada ciento cincuenta (150) usuarios.

## **Epígrafe 6. Condiciones de accesibilidad y comunicación**

**Art.-4.90-** En las nuevas construcciones privadas será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea igual o superior a ocho (8) metros medidos desde la rasante de la calle, no computando a esta medida los bajocubiertas, estando entonces la accesibilidad de estos edificios regulada por el art. 26.1 de la Ley 8/1993, de la Comunidad de Madrid, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas

Para el resto de edificios privados, en los que no sea obligatoria la instalación de ascensor (ver art. 4.151), se estará a lo dispuesto en el art 26.1 de la citada Ley.

Para las nuevas urbanizaciones de espacios de uso público, así como para la accesibilidad de los edificios de uso público, se atenderán a lo dispuesto en la Ley 8/1993..

Los locales destinados a la hostelería y que expendan comidas y bebidas al público deberán contar con instalación de montaplatos cuando estén fraccionados en varias plantas.

En todos los casos se cumplirán las normas del Reglamento de Aparatos Elevadores.

**Art.4.91-** Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1) Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores, pudiendo reducirse esta anchura en menos de 1/3 de su recorrido, y nunca menos de (130) centímetros ni lo estipulado por la NBE-CPI/96, para este recorrido como vía de evacuación

2) Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

Si las puertas de ascensores o de acceso abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 170 cm. Si existiendo huecos, estos abren hacia el interior de los locales o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.

3) La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

**Art.4.92-** La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso al que se destine el edificio o local, tendrá un ancho uniforme en todo su recorrido y será de:

a) Ciento diez (110) centímetros en edificios y locales de uso público, salvo que la CPI-96, por número de ocupantes asignados, obligue a aumentarla, debiéndose eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

b) Ciento veinte (120) centímetros en escaleras comunales de edificios residenciales de más de seis (6) viviendas por planta o más de veintiuna (21) viviendas en total, o igual o más de cinco (5) plantas. En los demás casos será de cien (100) cm. como mínimo.

c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público.

d) Cien (100) centímetros para uso industrial o lo fijado por la CPI-96, si el uso es asimilable a uno descrito en dicha Norma Básica.

e) Se fija la altura libre mínima en doscientos veinte (220) centímetros, pudiéndose reducir de forma localizada hasta 2,00 metros por cuelgue de instalaciones, siempre y cuando no sea en las zonas de movimiento de vehículos-

1.El ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre mínima de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto (medido verticalmente).

La dimensión del peldaño será tal que la relación entre tabica y huella, no dificulte la ascensión. Sus dimensiones mínimas y de relación se ajustarán a lo dispuesto en la Norma Básica CPI-96..

2.No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberá disponerse, chimenea de ventilación u otro medio semejante, y los interiores a los locales cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patios contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación igual o superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, quinientos (500) centímetros cuadrados.

3.En edificios privados, de hasta 5 plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea a medio mecánico adecuado y la superficie en planta de iluminación del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; el hueco de escalera será superior a un (1) m<sup>2</sup> de superficie con un lado mínimo de cincuenta (50) cm. de anchura mínima.

### **Epígrafe 7. Dotación de aparcamiento**

**Art.4.93-** Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela bien en superficie bien bajo la edificación, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uso en el Capítulo 2 del Título IV de las presentes Normas.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en esta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

**Art.4.94-** El Ayuntamiento, previo informe técnico podrá, en las Áreas de Gestión de Casco Antiguo (CA) y Casco Exterior (CE), eximir del cumplimiento de esta Norma siempre que se justifique la inviabilidad de la misma por la configuración catastral de la promoción o por la inadecuación de la localización del acceso respecto de la vía pública.

**Art.4.95-** Independientemente de lo señalado en las presentes Normas como dimensionamiento y condiciones de las plazas de aparcamiento en superficie, cuando éstas se dispongan bajo la edificación se estará a:

a)Una superficie mínima por plaza de doscientos veinte (220)cm. por cuatrocientos cincuenta (450)cm. El número de plazas en el interior de los garajes y aparcamientos no podrá rebasar al que corresponda a una plaza por cada veinte (20) m<sup>2</sup>. de superficie total.

Las plazas se grafiarán en el pavimento, de acuerdo con el proyecto presentado y la licencia concedida, prescribiéndose la ocupación del espacio por más vehículos de los autorizados.

b) Las plazas para usuarios minusválidos tendrán una superficie mínima de trescientos sesenta (360) cm. por quinientos (500) cm. destinándose a ellos, en espacios y edificios de uso público, al menos una por cada 50 o fracción del total de plazas previsto.

c) Para vehículos de otro tipo, bicicletas, motos, furgonetas, autobuses y camiones se procederá en cada caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto, cuando así fuera necesario, debiéndose cumplir en cualquier caso las dimensiones críticas establecidas singularmente para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.

d) Las vías de servicio de acceso a las plazas tendrán un ancho mínimo de doscientos ochenta (280) cm. y cuatrocientos cincuenta (450) cm. para los sistemas de distribución en ángulo a 45° o en línea y en batería a 90° respectivamente.

e) La pendiente máxima en las rampas serán del dieciséis (16)% en tramos rectos y del doce (12)% en tramos curvos, medidos en la línea media; los radios de giro mínimos serán de seis (6) metros debiendo disponer de una anchura mínima de tres metros (3) en todo su recorrido.

**Art.4.96-** La anchura del acceso al local será de tres (3) metros cuando la superficie del mismo sea menor de cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>. y cuando sea superior a dicha superficie será de cuatro (4) metros. Excepto en garajes individuales cuya anchura mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

Cuando la superficie del local sea inferior a cuatrocientos (400) m<sup>2</sup> el acceso podrá realizarse por el portal de la edificación debiéndose diferenciar el nivel de ambos accesos en al menos diez (10) cm.; en caso contrario, los accesos a la edificación de vehículos y peatones estarán diferenciados y segregados.

Cuando la superficie del aparcamiento sea superior a los dos mil (2.000)m<sup>2</sup> la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo de tres (3) metros y deberán tener una salida directa de emergencia.

Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

En todos los casos, exceptuando las viviendas unifamiliares, la rampa de acceso será horizontal en un tramo no inferior a cuatro y medio (4,5) metros de fondo por tres (3) de ancho, en su arranque desde la acera pública y en el interior de la parcela, permitiendo para esta plataforma una pendiente máxima del 5%..

**Art.4.97-** La ventilación de los locales destinados a aparcamiento podrá ser natural o forzada, entendiéndose por natural aquella que se realiza a través de huecos en contacto con el espacio libre superiores a un (1) m<sup>2</sup> por cada doscientos (200)m<sup>2</sup> de superficie, y entendiéndose por ventilación forzada aquella que no puede cumplir tal requerimiento y deba utilizar elementos mecánicos de impulsión.

En el caso de ventilación forzada se dispondrá de un detector de CO por cada cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>., situado en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accione automáticamente la instalación de ventilación forzada la cual deberá contar con chimeneas y conductos totalmente independientes del resto de las instalaciones de la edificación, que deberá cumplir lo establecido en el art.4.89. y que garantizarán al menos seis (6) renovaciones del volumen del aire por hora.

**Art.4.98-** Todo local destinado a aparcamiento dispondrá de un grifo de abastecimiento de agua cada cuatrocientos (400) m<sup>2</sup>. o planta de local destinado a tal uso y de un desagüe con arqueta de separación de grasas tal como se fija en el art.4.82.

Cuando la superficie del local sea superior a los cuatrocientos (400) m<sup>2</sup> dispondrá como mínimo de un aseo con inodoro y lavabo por cada planta destinada a tal uso.

**Art.4.99-** Todos los materiales de estructura de aparcamiento y garajes de la edificación garantizarán una protección y resistencia mínima al fuego durante ciento ochenta (180) minutos debiéndose disponer vestíbulos cortafuegos previos al acceso a los elementos verticales de comunicación de la edificación.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación sectorial vigente sobre medidas de protección contra incendios los locales destinados a aparcamiento público o privado contarán con un extintor de polvo y gas (o similar) de diez (10) kg. por cada cien (100) m<sup>2</sup> de local o fracción superior a veinte y cinco (25) m<sup>2</sup>.

## **SECCIÓN 4. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIÓN MÍNIMA DE LA**

## **URBANI**

**Art.4.100-** En tanto la Consejería de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda de la Comunidad de Madrid no apruebe unas Normas Técnicas de Urbanización de obligado cumplimiento los Proyectos de Urbanización y/o Obras deberán contener los estándares y calidades mínimos establecidos en la presente Sección para cada una de las diversas infraestructuras.

### **Epígrafe 1. Infraestructura viaria**

**Art.4.101-** El ancho y las características de los perfiles transversales de las vías se establecerán de acuerdo con el tipo, función y velocidad específica previstas de los tráficos a soportar tanto dentro del sistema viario de las áreas consolidadas como las de futura consolidación.

Las secciones mínimas entre cerramientos y sus pendientes máximas serán:

- Aceras para peatones \_\_\_\_\_ 1,20m.(libres, sin obstáculos)
- Vías peatonales exclusivas \_\_\_\_\_ 5,00m.
- Vías urbanas de acceso rodado \_\_\_\_\_ 8-11 m.  
max.pendiente 15%
- Vías colectoras rodadas \_\_\_\_\_ 12-19m.(o los que futuras duplicaciones  
lleguen a estas secciones) max.pendiente 10%
- Rondas y arterias principales \_\_\_\_\_ 24-30m.  
max.pendiente 7%
- Vías industriales \_\_\_\_\_ 14m.  
max.pendiente 10%
- Vías rurales de coexistencia \_\_\_\_\_ 5,00m.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas. La reducción a menos de 8,00 metros para vías urbanas de tráfico rodado, solo podrán justificarse y autorizarse en el Casco Urbano (CAE, CA y CE).

**Art.4.102-** Los firmes del viario establecido en el anterior artículo diferenciarán claramente el medio urbano del medio rústico prohibiendo en este último los firmes rígidos y los pavimentos bituminosos. Las vías pecuarias solo admitirán base de tierra, sin rodadura y podrán llevar plantación de arboles, preferentemente de hoja caduca que no requieran riego (acacias, platanos, ....)  
En cualquier caso los firmes del medio urbano cumplirán como mínimo:

-Vías peatonales:

- base: Veinte (20)cm. de suelo cemento, grava, cemento, macadán o zahorra natural o clasificada, recomendándose losa de hormigón de quince (15)cm. de H-100.
- rodadura: Cualquier enlosado rígido prefabricado tomado con cemento o cemento ruleteado de dos (2)cm. de espesor mínimo.
- bordillos: En todo el perímetro con áreas del terreno natural.

-Vías rodadas de acceso y reparto:

- sub-base: Diez (10)cm. de zahorra natural, artificial o arena de miga.
- base: Veinte y cinco (25)cm. de zahorra clasificada (artificial) u hormigón H-125.
- rodadura: Cinco (5)cm. aglomerado asfáltico sobre imprimación.
- aceras: Como las vías peatonales del apartado anterior.
- bordillos: En todo el perímetro del área asfaltada y de las aceras en contacto con el terreno natural .

-Rondas, arterias urbanas principales o colectoras:

- sub-base: Diez (10) cm. de zahorra artificial.
- base: Cuarenta (40) cm. de zahorra clasificada (artificial) o treinta (30) cm. de hormigón.
- rodadura: Tres (3)cm. de aglomerado asfáltico sobre cinco (5)cm. de capa bituminoso intermedia gruesa extendida en caliente.
- aceras: Como las vías peatonales del apartado anterior.
- bordillos: En todo el perímetro del área asfaltada y de las aceras en contacto con el terreno natural.

## **Epígrafe 2. Infraestructura de abastecimiento de agua**

**Art.4.103-** En las previsiones de Planes, Estudios de Detalle o Proyectos el cálculo del consumo diario medio se realizará garantizando un caudal de doscientos (200) litros habitante día incrementado con los caudales singulares destinados a jardines, piscinas, etc. El caudal mínimo para dotación de zonas verdes y vías públicas se establece en veinte (20)m<sup>3</sup> por hectárea neta destinada a estos usos.

En cualquier caso se garantizará una dotación de trescientos (300) litros/habitante x día para viviendas multifamiliares con una densidad de 40 viv/Ha, preveándose un coeficiente punta en red igual a dos y media (2,5) veces el consumo medio diario, un en conexiones igual a (1,7) veces el consumo medio diario.

Para polígonos industriales se garantizará un dotación de 0,7 litros/sg x Ha, con coeficiente punta de 3 y en conexión de 1,7 veces el consumo medio diario.

Para densidades menores o iguales a 40 viv/Ha., también en viviendas multifamiliares, la dotación es de 350 litros/habitante x día y un coeficiente punta en redes de 2,5 y en conexiones de 2 veces el consumo medio diario.

**Art.4.104-** En el medio urbano las canalizaciones serán de hierro fundido o cualquier otro material homologado por el Canal de Isabel II; en el medio rústico se admitirá el polietileno o P.V.C.

En cualquier caso la red deberá tener una sección mínima de cien (100) mm. de diámetro, y de 150 mm. si dispone de hidrantes o si se sitúan en el polígono industrial, y garantizará una presión mínima en el punto más desfavorable de 0,25 MPas y una máxima, en el punto más desfavorable de 0,6 MPa, además de cumplir las recomendaciones de diseño y cálculo establecidas por el Canal de Isabel II.

**Art.4.105-** Se establece con carácter obligatorio en los Proyectos de Urbanización y/o Obras en los que existan espacios libres de edificación sean públicos o privados, la inclusión de la red de riego de los mismos, independientemente de la red de abastecimiento y de calidad igual a dicha red.

Solo podrán colocarse acometidas para riego en espacios libre y parques urbanos menores de 3Has., y siempre centralizando todo el riego automático en un solo registro. Para parque de más de 3 Has. el agua de riego deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas a la red de agua potable del Canal de Isabel II.

**Art.4.106-** En todas las zonas públicas de parque, plazas, etc. se instalarán bocas de riego con una separación máxima entre las mismas de treinta (30) metros. Se prohíbe, salvo justificación razonada y aprobada por el Canal de Isabel II, bocas de riego en viales, instalándose hidrantes, con una separación máxima de 200 m., a efectos de su utilización por los equipos municipales, para la limpieza de viales.

El diámetro mínimo de la red de riego se establece en ochenta (80) mm. debiendo ser la canalización de hierro fundido y garantizar una presión suficiente que no deje ningún espacio sin cubrir.

Se procurará el mallado de la red y no se establecerán ramales no mallados que abastezcan a más de doce (12) bocas de riego, las cuales estarán enrasadas con el pavimento de calzada o terreno y serán del modelo oficial del Ayuntamiento de Madrid.

La red discurrirá, preferentemente bajo las áreas peatonales, con una profundidad mínima de cien (100) cm. estando en los cruces con las calzadas protegida con una losa de hormigón de veinte y cinco (25) cm. de espesor, cumpliendo siempre las normativas para abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.

En las áreas ajardinadas privadas que no sean objeto posible de cesión las anteriores características se establecen como recomendación.

### **Epígrafe 3. Infraestructura de saneamiento y evacuación**

**Art.4.107-** El Proyecto de Urbanización y/o Obras contemplará, en su caso, la disposición de una red de alcantarillado unitario o separativo según convenga a las características del terreno y de la ordenación, debiendo contemplar dicho proyecto de Urbanización, los colectores previstos por el P.G.O.U., plano nº 8, que crucen su ámbito..

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras comunitarias.

Toda instalación industrial o de servicios deberá cumplir la Ley 10/1993 de la Comunidad de Madrid, sobre vertidos líquidos Industriales, y los criterios del art. 4.80 de estas Normas.

**Art.4.108-** En el cálculo de la red se tendrán presentes los coeficientes de escorrentía y pendientes de los materiales superficiales empleados en la urbanización.

Los caudales máximos se calcularán para una intensidad de precipitación de cien (100) litros por segundo preveándose el retraso del acceso de las aguas de lluvia por las características del terreno.

**Art.4.109-** Los proyectos de la red de evacuación estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-5,00 m/s en tubos de hormigón centrifugado, pudiéndose superar el valor máximo en canalizaciones de gres o equivalentes por la dureza de sus revestimientos.
- Cámaras de descarga automática de cabeceras con capacidad de medio (0,50) m<sup>3</sup> para alcantarillas de treinta (30)cm. de diámetro y de un (1)m<sup>3</sup> en las restantes.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y rasante y en distancias rectas superiores a cincuenta (50)m.
- Absorvederos en cada esquina de calles y cada cincuenta (50)m. en alineaciones rectas.
- La canalización tendrá un diámetro mínimo de trescientos (300) mm. que reposará sobre una cama de arena de diez (10) cm. de espesor; la red tendrá una profundidad mínima sobre la rasante del terreno (acera/calzada) de ciento veinte (120)cm. medidos desde la generatriz superior del tubo, discurriendo preferentemente bajo las áreas peatonales públicas y protegiendo los pasos de las calzadas con una losa de hormigón de treinta (30) cm. de espesor.

#### **Epígrafe 4. Infraestructura de abastecimiento eléctrico, canalización telefónica y**

**Art.4.110-** El Proyecto de Urbanización y/o Obras, en su caso, establecerá la red de distribución subterránea en el medio urbano y aérea o subterránea en el medio rústico preveiendo en cualquier caso las cargas mínimas de la edificación previstas en las instrucciones BT.O del Ministerio de Industria y cumpliendo la totalidad de lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

**Art.4.111-** Los centros de transformación en el medio urbano deberán localizarse sobre (o bajo) suelos de propiedad privada para los nuevos desarrollos, pudiendo en las áreas consolidadas, cuando lo anterior no fuera posible, implantarse subterráneos bajo el espacio público.  
En el primer caso su construcción armonizará con las edificaciones colindantes con alguna de las cuales podrá ser medianera.

En todo los casos se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias para hacer tolerable la instalación respecto de ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad. etc., de acuerdo con los Reglamentos de Centros de Transformación.

**Art.4.112-** Como valores mínimos de los coeficientes de simultaneidad aplicables al cálculo de las redes se establecen para la fijación de las potencias de paso:

Coeficiente de simultaneidad	Número de acometidas	
	residenciales	industriales

1	1	1 - 2
0.95	2	3 - 4
0.90	3	5 - 6
0.85	4	7 - 8
0.80	5	9 - 10
0.75	6	11 - 12
0.70	+ 7	+ 13

### **Epígrafe 5. Infraestructura de alumbrado público**

**Art.4.113-** El proyecto de Urbanización y/o Obras, en su caso, establecerá una red de alumbrado público que contribuya, en el medio urbano, a crear un ambiente visual nocturno adecuado que potencie la estética urbana.

**Art.4.114-** La red discurrirá subterránea con el cableado entubado de conducción doble de polivinilo-cloruro y sistema bifásico independiente para cada luminaria, en todos los casos se establecerá un doble circuito de noche entera y media noche.

Los centros de mando se instalarán preferentemente junto a los transformadores contando con mando manual y automático dotado de célula fotoeléctrica.

En el proyecto de suministro de energía y alumbrado público se cumplirá en todo caso el Reglamento de Baja Tensión y todos los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

**Art.4.115-** El proyecto contemplará los niveles de iluminación en servicio que se expresan en el siguiente cuadro (los cuales exigen un nivel lumínico superior al treinta (30%) en cada caso al objeto de compensar su envejecimiento):

TIPO DE VÍA	LUX. ILUMINACIÓN		UNIFORMIDAD	ALTURA MÁXIMA DEL BÁCULO	SITUACIÓN LUMINARIA (distancia a bordillo)
	max.	min.			
VÍAS RODADAS - principales - secundarias y aparcamientos	30	18	1/3	8 m.	60cm.
VÍAS PEATONALES	20	12	1/3	7 m.	60cm. ó (*)
	7	5	1/6	4 m.	(*)

(\*) Adosado a la Fachada de la edificación.

### **Epígrafe 6. Ajardinamiento de espacios públicos**

**Art.4.116-** Todo proyecto de Urbanización y/o Obras, en caso, que afecte a espacios públicos o de futura cesión libres de edificación contemplará en el medio urbano con carácter obligatorio la inclusión de su ajardinamiento con especies adecuadas al clima de Mejorada del Campo, reduciendo al máximo las praderas de césped o zonas de alto consumo de agua..

En cualquier caso se cumplirá:

-El arbolado de aceras y sendas peatonales se realizará en su caso con especies de fuste recto hasta tres (3)m. como mínimo y con una separación máxima de seis (6) m., y siempre que la acera sea igual o mayor que 1,25 metros, salvo causa justificada.

-El tamaño mínimo de las plantaciones arbóreas será de dos (2)m. de altura en especies de hoja perenne y de diez (10)cm. de diámetro o dos (2)m. de altura sobre el nivel del terreno en las especies de hoja caduca.

-En las aceras enlosadas o pavimentadas el arbolado se realizará con especies radicales profundas que no dañen las pavimentaciones.

- En las zonas verdes de dotación del Plan Parcial, se dispondrá riego automático regulable por sectores, en las zonas de arbustos, césped y cultivo de flores.

En todos los casos se drenarán los espacios pisables y se pendentearán las sendas peatonales para evitar la formación de charcos.

## **SECCIÓN 5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

## **CATALO**

**Art.4.117-** Al objeto de la más adecuada protección del patrimonio arquitectónico, ambiental, natural y paisajístico las normas de protección contenidas en la presente Sección serán de aplicación para los elementos contenidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del Capítulo 1 de los Anexos Normativos.

### **Epígrafe 1. Conservación integral**

**Art.4.118-** Aplicable a:

a) Monumentos y conjuntos declarados o incoados, y sus entornos.

b) Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.

c) Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación, tradición.

d) Pavimentos y elementos significativos de valor de la escena urbana.

**Art.4.119-** Condiciones de actuación:

a) Mantenimiento de los valores existentes.

b) Mantenimiento de usos compatibles con el edificio.

c) Conservación predominante.

d) Restauración excepcional y justificada:

- Consolidación y estabilidad.
- Supresión de elementos extraños y no integrados.
- Eliminación de tendidos aéreos, publicidad.

## **Epígrafe 2. Conservación estructural**

**Art.4.120**-Aplicable a:

Edificios, elementos y conjuntos singulares dentro del casco o del municipio y sus entornos.

**Art.4.121**-Condiciones de actuación:

- a) Conservación o restauración de las partes que trascienden a espacios públicos y de las soluciones estructurales.
- b) Mejora de condiciones de habitabilidad y utilización dirigida a una mejor conservación, aprovechamiento y ahorro energético. Así como puesta en uso de estos edificios.
- c) Obras interiores sin alterar configuración estructural ni elementos significativos, en los que solo podrán introducirse elementos nuevos, previa justificación, para la realización de las condiciones de actuación anteriores (b) y siempre que no alteren de forma importante la solución estructural del edificio, ni lógicamente la ambiental.
- d) Reposición de elementos estructurales previa justificación.

## **Epígrafe 3. Protección ambiental**

**Art.4.122**-Aplicable a:

- a) Edificios que aislados o en conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación y/o constantes tipológicas interesantes aún cuando individualmente no presten notables valores arquitectónicos.
- b) Igual en áreas de calidad media o escasa o mal estado de conservación, pero presentando constantes tipológicas interesantes.
- c) Espacios de calidad urbana destacada.

**Art.4.123**-Condiciones de actuación:

- a) Conservación de constantes tipológicas.
- b) Conservación del aspecto exterior (fachadas y cubiertas) y mantenimiento de volúmenes de la época de la construcción principal.
- c) Obras de acondicionamiento interiores hasta la renovación total excepto elementos de valor (estructural, ornamental, ambiental, tipológico).

**Art.4.124, 4.125 y 4.126** suprimidos por reestructuración de la presente Sección.

## **SECCIÓN 6. CONDICIONES ESTÉTICAS**

**Art.4.127-** En desarrollo de lo previsto en el art.3.2 del R.G. de la L.S. el ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obra de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las conducciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y el sistema de conjunto, como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

**Art.4.128-** Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en el presente Capítulo con la suficiente precisión para evitar la discrecionalidad en su concesión ya que ello es incompatible y ajeno a un acto reglado como es el de concesión de licencia.

Sin embargo para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, estas se aplicarían con el siguiente criterio:

a) Aplicación vinculante para licencias tramitadas por el procedimiento abreviado (T1) o normal (T2). Las determinaciones estéticas por tanto serán de obligado cumplimiento.

b) Aplicación orientadora para licencias tramitadas voluntaria o necesariamente por el procedimiento especial (T3). En este caso se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos no definidos como vinculantes en la presente Sección; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Esta aplicación no será de aplicación en los elementos catalogados con el nivel 2 de protección singularizada.

**Art.4.129-Fachadas.** Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o franqueada por edificaciones catalogadas se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre colindante con alguna edificación catalogada su fachada se acomodará a las características generales del entorno dominante en cuanto a composición de huecos y materiales de cerramiento.

1. En las zonas de Casco Antiguo (CA) y Casco Antiguo con especial protección Ambiental (CAE) se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

2. En todos los casos los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los parámetros de la fachada principal.

3. En obras de Nueva Planta o Rehabilitación total, en las zonas de Casco Antiguo (CA) y Casco Antiguo con especial protección Ambiental (CAE), los huecos de plantas bajas no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros; entre huecos, en el macizo o machones de edificación se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

4. En obras de Nueva Planta o Rehabilitación total los huecos de las plantas superiores no tendrán en ningún caso una anchura superior a los dos y medio (2,5) metros; se erradicarán las soluciones que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada, a través de superpuestos, impostas o decoraciones pintadas.

La anterior continuidad deberá alcanzarse si se desea con el ritmo y proporción de los huecos y macizos de fachada. En las Áreas de Gestión de Casco Antiguo con especial protección ambiental (CAE), Casco Antiguo (CA), Casco Exterior (CE), y Enclaves incluidos (EN), así como en el Rústico Común (RU.) y Secano Productivo (SC.), en aras de una mayor uniformidad, y siempre que no se trate de edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, se recomienda que el porcentaje de la superficie de huecos no sea superior al 30% del total de la superficie de fachadas; en el resto la superficie de huecos se recomienda no sea superior al 50% excepto en las construcciones de edificación industrial y residencial unifamiliar.

5. En cuanto a los materiales de cerramiento se recomienda no acusar, con materiales distintos, los elementos constructivos como cantos de forjado, estructura, etc. tendiendo hacia una superficie continua de fachada.

En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

6. Siempre que no se trate de edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos el color de los materiales de fachada será libre excepto en las áreas de Casco Antiguo con especial protección ambiental (CAE), Casco Antiguo (CA), Casco Exterior (CE) y Enclaves incluidos (EN) en los que deberán ser necesariamente blancos, grises o sienas para materiales de textura continua como ocre lisos en fábricas de ladrillo visto y tonos tradicionales excepto en zócalos, recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos que serán libres. En la zona CAE. no se admitirán fábricas de ladrillo visto, salvo en pequeños detalles como recercado de huecos, etc., y en estos casos se usará ladrillo de tejar.

**Art.4.130-Cubiertas.** En las edificaciones de menos de cuatro (4) plantas, salvo edificaciones industriales, las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 40% desde la arista de coronación establecida salvo que las condiciones particulares de la ordenanza (clave) definan específicamente otra pendiente; de existir aleros volados sobre fachada su dimensión mínima será de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros. En ningún caso se permitirá el vertido de aguas a la vía pública sin canalón. En todos los casos se permite la ubicación en el espacio bajocubierta de espacios no vivideros (sin iluminación natural), que posibiliten la ubicación de maquinaria de ascensores, aires acondicionados, etc., al servicio de la propia edificación.

Los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, placas de amianto cemento de colores distintos de su gris natural y cualquier otro material análogo que no emita destellos o reflejos molestos. Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas, las aluminizadas así como los recubrimientos plásticos. En la zona CAE se usará teja cerámica árabe y en la zona CA teja cerámica roja.

En los lucernarios se excluirá el uso de aluminio anodizado en su color así como en la carpintería exterior de las zonas CAE.

En edificaciones de cuatro y más plantas las cubiertas podrán ser planas y los materiales de cubierta libres.

**Art.4.131-Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.** Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc., más de treinta (30) centímetros del plano de fachada y ello siempre y cuándo se localice a una altura superior a los tres (3) metros medidos desde la rasante oficial del terreno.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa, y si es necesario con paneles acústicos que reduzcan la emisión acústica..

**Art.4.132 - Salientes y escarapes.** La alineación exterior de fachada no podrá repasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elemento de seguridad (rejas).

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando el P.G.O.U., o cualquier otro instrumento de planeamiento que lo desarrolle no prevea su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

**Art.4.133 - Balcones y miradores.** Se admitirán en toda clase de suelos sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cincuenta (50) centímetros en balcones y setenta y cinco (75) centímetros en miradores y no tener una longitud superior a doscientos (200) centímetros.

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente además de no ocupar más de un 60% de la longitud del frente de fachada.

En cualquier caso dejarán una altura libre sobre su rasante publica de tres (3) metros.

El cerramiento necesariamente acristalado de los miradores no podrá tener una altura superior a los doscientos cincuenta (250) centímetros, y en su carpintería quedará prescrito el empleo de aluminio anodizado en su color.

**Art.4.134 - Terrazas.** En toda clase de suelos, a excepción de las Áreas de Casco de Especial Protección (CAE), se admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120)cm. En las Áreas (CAE) se prohíben las terrazas entrantes.

En las áreas del suelo urbano correspondiente a las Áreas de Gestión del Casco Antiguo con Especial Protección (CAE), Casco Antiguo (CA), Casco Exterior (CE) y Enclaves incluidos (EN), siempre que no se trate de edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, no se admitirán terrazas salientes para las nuevas edificaciones.

**Art.4.135 - Cuerpos volados cerrados.** En las nuevas edificaciones, así como en las nuevas obras de ampliación, para toda clase de suelos quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados.

**Art.4.136 - Marquesinas.** Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

En las Áreas de Casco Antiguo con Especial Protección (CAE), Casco Antiguo (CA), Casco Exterior (CE) y Enclaves incluidos (EN), siempre que no se trate de edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, no se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización edificio a edificio, en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo para las de posterior implantación.

En todos los casos, siempre que no se trate de edificaciones incluidas en el Catálogo de elementos protegidos, la altura mínima libre desde la cara interior de la marquesina no será inferior a tres metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

Independientemente de lo anterior se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas sin limitación de longitud siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centímetros y su anchura no supere más de ciento sesenta (160) centímetros.

**Art.4.137 - Toldos.** Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros permitiéndose ciento noventa (190) cm. para elementos colgantes no rígidos; su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se sujetarán a las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

En la zona CAE (Casco Antiguo con Especial Protección), no se autoriza la publicidad en los toldos.

**Art.4.138 - Muestras.** Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de diez (10) centímetros del plano de fachada y con una altura de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso estos podrán ser tratados decorativamente o como una fachada más.

En la zona CAE (Casco Antiguo con Especial Protección) las muestras se admitirán solamente en planta baja, situadas entre los huecos, sin rebasar su anchura, o en el interior de los mismos.

Su altura máxima estará proporcionada con la composición de la fachada y una altura no superior a 40 cm.; conteniendo solamente la actividad genérica del local y/o su nombre y logotipo, no admitiéndose en este área, rótulos de carcasa luminosa.

**Art.4.139 - Banderines.** Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una

longitud superior a ciento veinte (120) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40)cm. del bordillo de calzada.

En la zona CAE (Casco Antiguo de Especial Protección), su altura estará condicionada con la composición de la fachada y un altura no superior a 40 cm., conteniendo solamente la actividad genérica del local y/o su nombre y logotipo. No admitiéndose en este área rótulos de carcasa luminosa.

**Art.4.140 - Cerramientos y celosías.** Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y urbanizable se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio. Su altura máxima estará comprendida, según sean o no opacos, entre doscientos cincuenta (250) y trescientos (300) centímetros respectivamente para edificios no residenciales o de vivienda multifamiliar; en viviendas unifamiliares el cerramiento será de fábrica en su base, con una altura máxima de ochenta (80) centímetros, coronado por un cerramiento diáfano, metálico o vegetal, de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura sobre la base anterior.

a)En el suelo no urbanizable los cerramientos serán diáfanos en toda su altura sin rebasar en cualquiera de sus puntos los doscientos (200) centímetros desde la rasante del terreno.

b)Los cerramientos provisionales de obra y de solares se ejecutarán en materiales y texturas acordes con una adecuada estética urbana.

c)Se ejecutarán celosías, lonas, o estructuras similares, para ocultar los tendedores de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas procurarán el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación debiendo prescribiéndose el uso de materiales reflectantes.

**Art.4.141-Pavimentación de los espacios de cesión.** En los espacios libres que, de acuerdo con lo establecido por el P.G.O.U. singularizadamente para cada uno de ellos sean de cesión obligatoria, una vez urbanizados, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente sin solución de continuidad.

**Art.4.142 - Jardinería vial.** En los espacios libres que, de acuerdo con lo establecido por el P.G.O.U., singularizadamente para cada uno de ellos, sean de cesión obligatoria una vez urbanizados el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes así como potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones.

Todos los proyectos de ajardinamiento potenciarán la conservación del arbolado de mayor edad y porte, y toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata y simultánea.

Los espacios privados libres de edificación, en suelo urbano, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie excepto en las áreas industriales que estarán a lo dispuesto en las ordenanzas particulares de aplicación para cada clave.

## **CAPÍTULO 2. Condiciones particulares de Uso**