

Capítulo 5

5. Normas Generales de la Edificación

5.1. Alcance y ámbito de aplicación

Este Capítulo describe los parámetros con que se definen las edificaciones, y regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, con independencia de su ubicación dentro del término municipal.

Su alcance estará únicamente condicionado por lo regulado en las Normas Particulares del Suelo Urbano y Urbanizable.

La regulación de este capítulo tendrá carácter supletorio a las Ordenanzas Municipales vigentes en el Ayuntamiento, con las limitaciones previstas en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, y será de aplicación plena en caso de no existir ordenanza o no regularlo.

Las normas generales serán de aplicación para cualquier desarrollo de planeamiento que se efectúe en el municipio.

En caso de discrepancias con las normativas específicas de la legislación sectorial se aplicarán las reglas de interpretación que señala el apartado 1.9. de estas normas.

Serán aplicables además de las Normas Generales del Plan General, las Normas Urbanísticas y Sectoriales que como derecho necesario son de obligado cumplimiento. En caso de ser más restrictiva la regulación en la norma general o específica del planeamiento, será de aplicación ésta. Si como consecuencia de la aplicación de alguna Norma Sectorial se producen contradicciones con las normas vigentes, con la solicitud de licencia se aportará la solución técnica justificada, quedando el Ayuntamiento de Meco para establecer los criterios imperativos a través del órgano competente en la resolución de licencias urbanísticas.

5.2. Características y parámetros que delimitan los Ámbitos Edificables

Teniendo en cuenta que cualquier edificación, sobre o bajo la rasante del terreno se debe situar sobre una parcela que sea edificable, según el planeamiento general o de desarrollo, así como la legislación urbanística aplicable, dentro de una zona urbanística concreta, se relacionan a continuación los ámbitos que específicamente son edificables y los parámetros urbanísticos que los delimitan.

5.2.1. Zonas edificables

Son aquellas superficies que se definen en la ordenación urbanística, con un uso urbanístico concreto, susceptible de ser edificadas.

- **Manzana edificable**

Corresponde a aquellas superficies de manzanas concordantes con el planeamiento, susceptibles de ser edificadas

5.2.2. Parcelas edificables

Corresponden a aquellas parcelas que, de acuerdo con la ordenación urbanística, son susceptibles de edificar.

Pueden ser:

- **Parcela independiente:** es aquella que corresponde a un único titular.
- **Parcela mancomunada** es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.
- **Parcela mínima.**

Se entiende por parcela mínima la superficie mínima de parcela susceptible de edificar con un edificio independiente, de acuerdo con la ordenanza urbanística particular.

- **Superficie libre de parcela.**

Corresponde a aquella superficie de parcela no ocupada por la edificación.

En todos los casos estas superficies se destinarán a áreas ajardinadas y zonas de estancia, permitiéndose su urbanización interior y la realización de instalaciones deportivas al aire libre, sin perjuicio de las singularidades y limitaciones que establezcan las normas particulares.

5.2.3. Alineaciones y linderos

- **Alineación**

Se entiende por alineación las líneas que se definen en el planeamiento general en suelo urbano o en los planeamientos de detalle y que limitan los distintos espacios y superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística y la futura edificación.

Pueden ser:

- **Alineaciones exteriores.** Son las líneas que separan los espacios libres de dominio y uso público de las zonas de manzanas o parcelas edificables. Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.
- **Ancho de calle.** Se entiende por ancho de calle la distancia entre las alineaciones exteriores de parcelas edificables.
- **Alineaciones interiores.** Son las líneas que, en las manzanas o parcelas edificables, delimitan las superficies ocupables por la edificación. Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o textualmente mediante la regulación de los fondos máximos edificables, retranqueos mínimos, distancias o separaciones mínimas entre edificaciones, ocupación máxima o áreas de movimiento.
- **Alineaciones oficiales.** Son aquellas alineaciones que han sido fijadas por el planeamiento o aprobadas por el Órgano competente.
- **Finca fuera de alineación.** Es aquella en la que la alineación oficial no coincide con las alineaciones actuales, quedando la alineación oficial en el interior de la finca existente.

- **Linderos.** Son las líneas que delimitan las parcelas con otras parcelas.
- **Frente de parcela.** Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela medidas sobre la alineación oficial exterior que da frente a las vías públicas.
- **Frente mínimo.** Se entiende como tal el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.
- **Fondo de parcela.** Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medida perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcelas. El fondo de parcelas se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcelas en cada caso.

5.2.4. Rasantes

Se entienden por rasantes las cotas geométricas que definen las alturas del terreno.

- **Rasantes exteriores.** Son las cotas de alturas geométricas de las calles a espacios libres públicos
- **Rasantes interiores.** Son las cotas geométricas del interior de las parcelas edificables.
- **Rasantes oficiales.** Son aquellas que han sido fijadas por el planeamiento o aprobadas por el Ayuntamiento.

5.3. Características tipológicas de la edificación

5.3.1. Concepto de edificación

Se entiende por Edificación el volumen que se construye en las superficies de las parcelas.

Puede ser:

- **Edificación sobre rasante,** cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- **Edificación bajo rasante,** cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

Edificio. Es aquella edificación que constituye un conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior e instalaciones diferentes, o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situado con relación a otro, con o sin solución de continuidad.

5.3.2. Concepto de Tipología

Se entiende por **Tipología** las diferentes formas de ubicación de los edificios en las parcelas, los modos de su agrupación y la forma de distribución interior que adoptan los edificios.

Se distinguen, por lo tanto, en función de cada uno de los aspectos reseñados:

a) Por su situación en relación con los espacios libres de dominio y uso público.

Puede ser:

• **Edificación cerradaCE**

Comprende aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores de las zonas, parcelas o manzanas edificables, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas y en el perímetro exterior de las manzanas.

• **Edificación abiertaAB**

Comprende aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra, por lo tanto, retranqueada de las vías públicas y espacios libres.

b) Por la disposición del edificio en relación a otros edificios.

- **Edificación aisladaAS**

Comprende aquellos edificios que no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

- **Edificación pareadaPA**

Corresponde a edificios que se adosan por un solo lado de dos en dos. Con proyecto único o conformidad expresa del colindante e inscrito en el Registro de la Propiedad.

- **Edificación adosada.....AD**

Corresponde a aquellos edificios susceptibles de adosamiento por varios lados, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación. Se podrá adosar a 1,2 o 3 linderos cuando:

- + Exista ya una edificación medianera coincidiendo con la edificación existente.
- + Haya acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes.
- + Se redacte proyecto de edificación unitario.

c) En función de su situación respecto a su propia parcela y sus superficies libres.

- **Edificación independiente IN**

Corresponde a aquellos edificios con una superficie libre de parcela continua y de utilización exclusiva del edificio.

- **Conjuntos integrados..... CI**

Corresponde a aquellos edificios cuya parcela es discontinua, de forma que en una parte (que no deberá ser inferior al 50 % de la parcela mínima) se ubica el edificio y la otra porción se integra en una zona común con otras porciones de diferentes parcelas, quedando adscritas las dos porciones de cada parcela de forma inseparable, formando un régimen de comunidad de propiedad horizontal tumbada, figurando esta adscripción en el Registro de la Propiedad y siendo preceptivo que se constituya con la declaración de obra nueva el régimen de propiedad, se aprueben los estatutos y se constituya la Comunidad.

A su vez pueden ser:

- **Conjuntos integrados exclusivos**, cuando están constituidos por edificaciones exclusivas en las porciones edificadas.
- **Conjuntos integrados compactos**, cuando están constituidos por edificaciones múltiples, y la copropiedad se extiende también a la parte interior de las edificaciones, de tal forma que se configuran mediante locales independientes y accesos e instalaciones comunes.

Características de los conjuntos

- Calles particulares

Dentro de los conjuntos integrados las calles particulares de uso común computarán dentro de la parcela mínima y por lo tanto con la parte proporcional de aprovechamiento.

El diseño de estas calles será libre con la única condición de que se garantice un ancho mínimo libre y expedito de 4,5 metros cuando tengan uso de tráfico rodado para el paso de bomberos, garantizando que la distancia mínima entre fachadas con huecos sea de 6 m.

- Garajes.

Los garajes comunes resolverán los accesos rodados y peatonales con garantías para el cumplimiento de las ordenanzas de incendios, y en este sentido los inicios de rampas no podrán estar situados a más de 20 metros de la calle de dominio público; así como cualquier otra normativa sectorial o urbanística que sea de aplicación.

- Retranqueos a linderos interiores con zonas comunes.

Se podrán suprimir los retranqueos a linderos interiores siempre y cuando se cumplan las condiciones de retranqueo respecto a los exteriores de la parcela en su conjunto, tanto a calle como a linderos..

d) En función de los usos que alberga la edificación.

- Edificación exclusivaEX

Se entiende por este término aquellos edificios que se destinan a un uso exclusivamente.

- Edificación múltipleMU

Corresponde a aquellos edificios que se destinan a varios usos en situaciones compartidas.

e) Por razón de su conformación interior.

- Edificación unitariaUN

Es aquella que no tiene elementos comunes afectos a diferentes partes del edificio.

- Edificación divisibleDI

Es aquella que está constituida por diferentes porciones independientes que ocupan diferentes partes del edificio, y el resto está constituido por espacios comunes de acceso y servicios, con independencia de que esté o no configurada desde el punto de vista jurídico la división horizontal del inmueble, y con independencia de que se trate de un único titular o varios en régimen de propiedad horizontal.

Las edificaciones divisibles pueden constar de los **elementos específicos** que se describen en las presentes NNUU.

5.4. Definición de la posición de los edificios dentro de las parcelas

5.4.1. Áreas de movimiento

Se entiende por este término la porción de las superficies de zonas, parcelas o manzanas edificables en las que puede situarse la edificación. Las áreas de movimiento se delimitan gráficamente en los planos mediante alineaciones interiores, y deben venir definidos directamente en el Planeamiento que establece la ordenación pormenorizada o a través de Estudios de Detalle.

5.4.2. Ocupación de parcela

Se define por ocupación de parcela el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación respecto a la superficie total de la parcela, zona o manzana, sector o unidad de ejecución en que se ubique.

- **Superficie ocupable**

Es la superficie de parcela, zona, manzana, sector o Unidad de Ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien por un porcentaje de suelo o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

- **Superficie ocupada**

Es la superficie de parcela realmente ocupada situada dentro de las líneas de la edificación.

Medición de la ocupación:

- El cómputo de ocupación se realiza mediante la proyección sobre un plano horizontal de todos los límites exteriores de la edificación, incluidos los cuerpos volados, excepto los que den a espacio libre público.
- No se incluyen en este cómputo los elementos salientes, en planos horizontales hasta 1 metro, ni los patios libres cerrados interiores.
- Los elementos salientes en plano horizontal, tales como aleros, marquesinas, balcones, parasoles, etc., mayores de 1 metro, así como los porches, computarán a partir de un metro del vuelo un 50% de su superficie.
- La edificación cuyas plantas no computan como altura, no computarán tampoco superficie ocupada, con un límite máximo del 30% de la superficie libre.
- Las instalaciones deportivas con cubierta permanente computan ocupación.

- Las terrazas descubiertas que se consideren a nivel de terreno, tampoco computan como ocupación.

A efectos de expresar con claridad la ocupación en los proyectos, se deberán incorporar las secciones necesarias para poder apreciar todos los extremos regulados.

- En los casos en los que se exijan arbolados y ajardinamientos de superficie, se tendrá en cuenta a efectos de contar con nivel suficiente desde los forjados de techo de sótano hasta el terreno para poder efectuar estas plantaciones, con un espesor mínimo de 100 cm.

5.4.3. Líneas de edificación

Se entiende por este término las líneas que delimitan una edificación con el plano horizontal de parcela.

- **Líneas de fachada.**

Son aquellas líneas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

- En la edificación cerrada, las líneas de fachada son las alineaciones exteriores cuando coinciden con la alineación de calle, e interiores cuando coinciden con las alineaciones interiores de parcela.
- En la edificación abierta y aislada las líneas de fachada exterior quedan situadas en el interior de la parcela.

- **Chaflanes**

Son las líneas de fachada exterior que se realizan en ángulo en las esquinas de las parcelas, y que se miden de forma perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

- **Líneas de medianería.**

Son aquellas líneas de edificación que delimitan las fachadas ciegas sin huecos, por estar previsto el adosamiento de otras edificaciones.

Las líneas de medianería coinciden siempre con los linderos de las parcelas.

- **Retranqueos**

Son las distancias que existen en las edificaciones abiertas entre los límites de la edificación y las alineaciones exteriores y linderos de la parcela dentro de las cuales no se puede edificar, sobre y bajo la rasante.

Únicamente, se permitirán la utilización bajo rasante en las zonas de retranqueo a los linderos y siempre que se realicen con plantas sótanos, destinadas a usos de aparcamiento, que queden separadas del lindero un mínimo de un metro, y se diseñe su cubierta de forma que pueda ajardinarse. El límite máximo de ocupación de este retranqueo con plantas bajo rasante no será superior al 50% de la superficie libre afectada por los retranqueos de parcela.

Medición de retranqueos

A efectos de aplicar esta distancia, se debe medir siempre de forma perpendicular, en la posición más desfavorable, y quedará libre de edificación, incluyendo los cuerpos salientes del edificio, a excepción de los aleros, balcones y cornisas que vuelen menos de un metro.

También respetarán esta distancia de retranqueo los hastiales y petos de la edificación que tengan más de 1,5 m de altura, en vertical y vuelen de más de 1 metro.

Cuando se utilicen los retranqueos a fachada como espacio de acceso público, frente a locales comerciales, el tratamiento de estos espacios exigirá una uniformidad de composiciones, permitiéndose pérgolas y jardineras, siempre y cuando sean desmontables.

- **Distancia entre edificaciones.**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros, balcones y cornisas, inferiores a 1 metro y hastiales y petos con alturas verticales menores de 1,5 metros.

5.5. Parámetros que definen el aprovechamiento edificable

5.5.1. Alturas de la edificación

- **Altura del Edificio.**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio medido desde la rasante de la calle, del terreno o, en su caso, de la rasante teórica.

- **Cumbrera**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

- **Medición de la altura sobre rasante.**

Cuando existan problemas de interpretación por la forma del terreno o por existir diferentes edificaciones sobre una misma parcela, o bien por estar situado el edificio en una parcela que da frente a diferentes calles, los servicios técnicos municipales podrán establecer el criterio de las rasantes teóricas entre límites de parcela para aplicar la referencia de medición de la altura.

La altura de la edificación se mide por los siguientes parámetros:

- **Número de plantas.**

Corresponde a las plantas que, sobre la rasante del terreno, tiene una edificación.

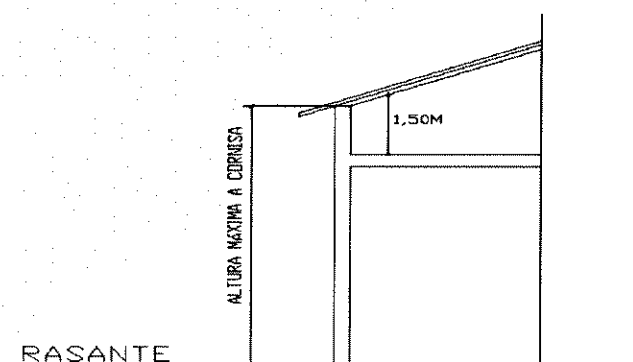
A efectos de medición de altura de planta no computarán como tales las siguientes:

- + Las plantas sótanos.
- + Las plantas semisótanos cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo, sea inferior a 1,30 m.
- + Las entreplantas cuando, permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez, no se supere la altura máxima permitida de planta baja, sin superar en ningún caso el 50% de la planta inferior, ni la edificabilidad máxima permitida.
- + Las plantas de cubierta y bajo cubierta.

- **Altura máxima de cornisa**

Es la distancia en vertical desde la rasante de la acera o en su caso desde las rasantes teóricas cuando se apliquen, hasta la arista de encuentro de la línea de fachada con el plano inferior del vuelo del alero o al punto máximo de altura de la fachada incluido el peto, si lo hubiere.

El punto de la acera o rasante teórica donde se efectúe la medición, será para todos los casos el punto medio del tramo al que de frente la edificación, si se trata de la acera y donde se sitúe el edificio si se trata de la rasante teórica.



En todo caso, no se podrán producir diferencias de nivel entre los extremos de la edificación con este cálculo superior a 2 metros, debiéndose efectuar para cumplir esta limitación los escalonamientos necesarios:

- **Altura máxima de cumbrera**

Corresponde a la altura máxima que puede tener el punto más alto de coronación de un edificio.

En esta medición no se incluyen las chimeneas ni las antenas.

Esta altura nunca será superior a 5 metros respecto del último forjado horizontal, aunque no se haya agotado la altura máxima permitida.

Cuando se trate de edificaciones con una regulación exclusiva de altura por la referencia de cumbrera, se aplicará esta altura sobre el plano paralelo al terreno natural de la parcela.

- **Pendiente o inclinación máxima**

Es la pendiente o inclinación máxima que puede tener la cubierta de un edificio.

Esta pendiente máxima, se fija en 25° ó 45%, a los efectos del cálculo de la envolvente, pudiéndose iniciar en el extremo de los aleros cuando estos no tengan un vuelo superior a 1 metro.

Por encima de la pendiente, sólo se permitirán mansardas, cuerpos de instalación, chimeneas y antenas.

En los planeamientos incorporados la pendiente máxima será la definida en sus ordenanzas.

- **Pendiente mínima de la cubierta inclinada**

Es la pendiente o inclinación mínima que puede tener una cubierta para que se considere cubierta inclinada.

Esta pendiente mínima se fija en un 6%, salvo en las Normas Particulares CA-1 y CA-2 donde será 20° por razones de entorno y de ejecución de la cubrición en teja.

- **Envolvente de edificio**

Se entiende por envolvente de edificio el volumen teórico máximo dentro del cual se debe situar la edificación. Viene definido por las líneas de fachada del edificio hasta la altura máxima de cornisa en el plano vertical, y por las pendientes máximas de la cubierta hasta la altura máxima de coronación.

- **Profundidad de la edificación**

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de calle o terreno. Salvo que el planeamiento general o pormenorizado, establezca limitación en la ordenanza específica, no se establece limitación alguna para la profundidad de la edificación.

5.5.2. Superficies de la edificación

• **Superficie construida de un edificio**

La superficie construida de un edificio corresponde a los metros cuadrados totales que tiene, tanto bajo rasante como sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados, a excepción de las superficies correspondientes a la planta bajo cubierta que no computen como planta.

• **Superficie edificada o computable**

Es la parte de la superficie construida de un edificio que computa a efectos del aprovechamiento máximo permitido por el Plan o por su ordenación urbanística específica.

• **Medición de la superficie edificada**

a) Computan el 100% las siguientes partes de los edificios:

- Las plantas de la edificación que computan como planta a efectos de medición de altura, y además las entreplantas, las plantas de cubierta y bajo cubierta, siempre que tengan una altura libre de 1,50 m (planta abuhardillada).
- Los cuerpos cerrados de la edificación.
- Las terrazas y porches cubiertos, cerrados por más de tres lados.
- Los miradores y galerías.
- Las escaleras, descontando en la planta baja la parte que queda por debajo de una altura de 2 metros.
- Las instalaciones deportivas y otros elementos con cubrición permanente cerrados por 3 ó 4 lados.
- Los porches limitados por tres lados, con una longitud frontal menor de 3 metros.

b) Computan el 50% las siguientes partes de los edificios:

- ~~- Los porches limitados por uno, dos o tres lados, con una longitud frontal mayor de 3 metros.~~
- Los balcones con vuelos iguales o superiores a 1 metro.
- Las terrazas cubiertas con vuelos iguales o superiores a 1 metro.
- Las terrazas y porches cubiertos, cerrados por uno, dos o tres lados.
- Las partes diáfanas de las plantas bajas de uso privado individual.
- Las instalaciones deportivas y otros elementos con cubrición permanente cerrados por menos de 3 lados.

Cuando las edificaciones unifamiliares adosadas o pareadas sólo dispongan sobre rasante de planta baja y planta abuhardillada, y esta inicie su forjado inclinado en su fachada anterior y posterior a una altura libre interior igual o menor de 2 metros, la superficie edificada de esta planta computará al 50%.

c) No computan como superficie edificada las siguientes superficies construidas:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que no computen como planta.
- Los soportales.
- Las terrazas descubiertas que no superen 1 metro de vuelo.
- Las terrazas de azotea descubiertas.
- Las partes diáfanas de planta baja que tengan uso público o comunitario.
- Los remates destinados a instalaciones del edificio.
- Las plantas de cubierta destinadas a instalaciones del edificio, con una superficie que no sobrepasará un 6% de la superficie total edificable.
- Los elementos salientes.
- Los patios cerrados interiores libres.
- Los huecos de ventilación y de instalaciones superiores a 0,5 m².
- Los huecos de ascensores.
- Los huecos no ocupados por las escaleras.
- Los balcones con vuelos inferiores a 1 metro.
- Cuarto instalaciones y basuras.

En el caso de elementos no definidos, deberán asimilarse a alguno de los elementos anteriores y, en caso de duda, prevalecerá la interpretación más restrictiva en cómputo de edificabilidad, en base al punto de *Reglas de interpretación y aplicación de las Normas del art. 1.9. Competencias e interpretaciones* de la presente Normativa.

- **Superficie edificable**

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando los parámetros de aprovechamiento o edificabilidad de una parcela, zona, manzana, sector o unidad de ejecución según se trate, ya sea por la aplicación de los parámetros de ocupación, retranqueos y alturas máximas exteriores e interiores, bien sea por aplicación de las alineaciones de la edificación, la altura máxima de cornisa y la edificabilidad, con las limitaciones y restricciones que se establecen con carácter general.

- **Superficies sobre y bajo rasante.**

Corresponderán a las superficies de las plantas que tengan tal consideración, tanto respecto a la superficie construida como a la edificada.

5.5.3. Edificabilidad

Es la medida de la superficie edificable o computable, en metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, zona, sector o unidad de ejecución.

La edificabilidad podrá ser:

- **Edificabilidad bruta:** cuando se calcula sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión y sistemas generales interiores o exteriores.
- **Edificabilidad neta:** cuando corresponde al parámetro que se aplica a la superficie neta, excluidos los sistemas generales y las parcelas de cesión obligatoria.

5.5.4. Densidad

Corresponde a las viviendas por hectárea que existen o pueden realizarse en las parcelas, zonas, manzanas, sector o unidades de ejecución según se trate.

La densidad podrá ser:

- **Densidad bruta,** cuando se aplica el parámetro sobre las superficies brutas del ámbito urbanístico, y por lo tanto incluyendo terrenos de cesión, sistemas generales interiores o exteriores en su caso.
- **Densidad neta,** cuando se aplique el parámetro sobre las superficies de los ámbitos, excluidos los sistemas generales, o sobre las superficies edificables de una zona, parcela o manzana según el nivel de planeamiento de que se trate.

5.5.5. Modo de aplicar los parámetros netos o brutos

- En los suelos urbanizables los parámetros brutos se referirán a las superficies de ordenación, incluidas las redes supramunicipales, generales y locales si estuviesen definidos, y los parámetros netos a las superficies de ordenación, excluidas las redes antedichas.
- En los suelos urbanos, y en los desarrollos de planeamientos de detalle o parciales sobre sectores, los parámetros netos se referirán a las superficies edificables, excluidas las superficies de espacios libres, y los parámetros brutos a la totalidad de la actuación de sector o unidad de ejecución, incluidos los espacios libres, pero nunca las redes supramunicipales y generales.

5.6. Características de las edificaciones

5.6.1. Condiciones que deben de cumplir los edificios en su conjunto

Todos los edificios están sujetos a las determinaciones que se establecen en estas Normas, y a la regulación y disposiciones que se derivan de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y por tanto cumplirán los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad que establece su artículo 3, así como los requisitos a que alude la Disposición Final Segunda y en concreto al cumplimiento del Código técnico de la edificación, en adelante CTE, aprobado según el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras arquitectónicas.

• Piezas habitables

Se entiende por piezas habitables, aquellas partes de la edificación que se destinan a estancias de alojamiento humano o como zona de trabajo permanentes y que deben contar con iluminación y ventilación necesaria en los términos que se regulan para cada uso, que en el caso del uso residencial dispondrá de iluminación y ventilación natural.

• Piezas no habitables

Se entiende como piezas no habitables, aquellas partes de la edificación que no se destinan a estancias de alojamiento ni de trabajo permanente, y por lo tanto requieran unas condiciones de iluminación y ventilación diferentes a las habitables.

Plantas de la edificación

A los efectos de definición de las plantas de los edificios, se concreta previamente la definición del elemento que las delimita:

• Forjado

Son elementos estructurales planos o inclinados que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

Los forjados pueden ser:

- Planos:

- + El forjado plano inferior se denomina de piso o suelo.
- + El forjado plano superior se denomina de techo.

- Inclinados:

- + Los forjados inclinados se denominan de cubierta.

• Planta

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

• Planta Baja

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, y en la que la parte superior de su forjado de piso terminado puede estar entre 1,30 m por encima de la rasante de la acera o del terreno y 1 m por debajo de esta.

Corresponde a la planta por donde se accede al edificio desde el exterior.

Las plantas bajas pueden tener las siguientes singularidades:

- **Entreplanta.** Se entiende por este término la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.
- **Plantas Bajas Diáfanas.** Se entiende por este término aquellas plantas bajas que están abiertas al exterior en su totalidad, a excepción de los accesos, y servicios generales del edificio.

- **Plantas de piso**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

- **Planta de cubierta**

Corresponde al cuerpo del edificio entre el forjado de techo de la última planta de piso, y la cubierta inclinada.

Cuando el espacio por encima de los forjados de las plantas de cubierta se conforma con una cubierta plana, visitable o no según se pueda utilizar como estancia, se denomina azotea.

- **Planta abuhardillada**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, considerada como tal a partir de una altura libre superior a 1,50 m. por encima de suelo terminado y susceptible de iluminarse desde el exterior.

- **Planta ático**

La planta que se sitúa encima de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la misma.

Sus fachadas se encuentran retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres metros, podrá no retranquearse de los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada.

La superficie no ocupada por la edificación se denominará azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni construcción, con la excepción de casetones para instalaciones o núcleos de comunicación, previa justificación técnica valorada por los servicios técnicos del servicio que presente y que preferiblemente deberán situarse en las fachadas sin frente a alineación oficial.

Su altura de piso no será superior a 3,20 m, medidos desde la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúa, respecto a dicho forjado de planta se medirá la altura de cornisa de acuerdo con lo determinado en el artículo 5.5.1 de la presente normativa, sin incluir la altura del peto del ático que delimitará la zona de azotea.

El ático podrá ser independiente o vinculado a la planta inferior.

- **Planta sótano**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- **Planta semisótano**

Es aquella planta que tiene la parte superior de su forjado de piso a más de 1 m de profundidad respecto a cualquier punto de la acera o terreno circundante, y la parte superior del forjado de techo por encima del terreno circundante.

- **Medición de las alturas de las plantas**

- **Altura de planta.**

Es la distancia entre las partes superiores de dos forjados consecutivos.

- **Altura libre de planta**

Es la distancia de elementos de acabado existente entre la parte superior del forjado de suelo y la parte inferior del forjado de techo.

La altura libre mínima será:

- + En plantas de pisos 2,60 m
- + En planta baja no residencial 2,80 m
- + En planta sótano 2,30 m

En locales construidos con anterioridad a la aprobación del Plan General en la ordenanza de casco que no dispongan la altura establecida anteriormente, se podrá llevar a cabo la actividad si el local cumpliera simultáneamente las siguientes condiciones:

- + Que la altura del local no sea inferior a 250 centímetros.
- + Que el local hubiese tenido uso anteriormente.
- + Que la actividad a instalar pueda calificarse de inocua.

En la planta baja residencial la altura libre mínima será de 2,6 m.

La altura libre mínima se podrá reducir a 2,30 m en pasillos, cocina y aseos.

- **Altura libre de las piezas habitables.**

Es la distancia libre que queda entre el pavimento del suelo terminado y la terminación de techo.

La altura mínima de las piezas habitables será de 2,60 metros, a excepción de las plantas abuhardilladas que serán de 1,50 m, salvo las singularidades que se determinan en las normas generales para cada uso específico.

Las piezas no habitables tendrán una altura mínima de 2 metros con las salvedades de los usos específicos.

5.6.3. Cerramientos de la edificación

- **Cerramiento del edificio**

Se entiende por este término los elementos constructivos que constituyen, la separación entre el interior y el exterior de un edificio.

Por su situación respecto al exterior pueden ser:

- **Fachadas**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de visualizarse desde el exterior, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libres de la parcela.

Pueden ser:

- **Fachadas exteriores.** Son aquellas que dan frente a las calles o superficies de parcela en caso de la edificación abierta.
- **Fachadas interiores.** Son aquellas que dan frente al interior de la parcela en edificación cerrada.
- **Fachadas ciegas:** Son aquellos paramentos exteriores sin huecos.
- **Pared medianera:** Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada o no, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes adosados.

Todos los paramentos que queden al descubierto debido a una actuación de edificación, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Los cerramientos de los locales sin adaptar tendrán el mismo tratamiento que el resto de la fachada del edificio. El acabado se realizará al menos con enfoscado y pintura.

- **Cubierta**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio.

Puede ser:

- **Cubierta plana:** Es aquella horizontal o prácticamente plana.
- **Cubierta inclinada o tejado:** Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

- **Huecos en los cerramientos.**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- **Huecos de fachada:** Ventanas o puertas en función de su utilización.
- **Huecos de cubierta:** Lucernarios y tragaluces en función de que la luz acceda de forma vertical u horizontal.

Los huecos de cubierta de tipo lucernario se permitirán en las cubiertas inclinadas en cualquier punto.

En todos los casos, en plantas sótanos y semisótanos que no computen como planta, podrán abrirse huecos de ventilación situados en la parte superior del cerramiento vertical con una altura máxima de 30 cm a contar desde la cara inferior del forjado de techo, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas por los reglamentos y normativas sectoriales de aplicación.

5.6.4. Cuerpos de la edificación

Se entiende por este término los diferentes conjuntos volumétricos habitables y ocupables, que agrupados componen el edificio.

Los cuerpos de los edificios se diferencian según su cerramiento, su situación respecto a la línea de edificación, y en función de su uso específico, distinguiéndose:

a) En función de su cerramiento:

- **Cuerpos cerrados de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

- **Cuerpos abiertos de la edificación.**

Son aquellas partes de las plantas y escaleras de los edificios que se encuentran permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes.

Los cuerpos abiertos pueden ser:

- **Espacios diáfanos de planta baja.**

Son aquellos espacios abiertos de parte de las plantas bajas, cuando tienen situadas plantas del edificio por encima de ellos.

Pueden ser, por su singularidad, soportales, si están situados a lo largo de la alineación exterior en las tipologías de edificación cerrada, y se utilizan como paso público.

- Terrazas

Son los cuerpos abiertos que pueden estar situados en cualquier planta del edificio.
Pueden ser:

+ Cubiertas: cuando tienen techo.

Tienen la denominación de Porches, si están situados en planta baja y su techo no está constituido por el resto del edificio.

+ Descubiertas: cuando no tienen techo.

Las terrazas descubiertas si se sitúan en planta baja se consideran que quedan a nivel de terreno cuando cumplen las condiciones de situación de altura de las plantas bajas.

Cuando se sitúan en las plantas de cubierta conformando un hueco dentro de la pendiente inclinada y si quedan descubiertas se denominan **terrazas de cubierta**.

Estas terrazas tendrán una anchura máxima de 3 metros y deberán quedar separadas entre sí un mínimo de otros 3 metros, pudiendo aplicarse estas condiciones de forma independiente hacia cada lado en los casos de esquina.

Las salidas de aguas de las terrazas tendrán, en todos los casos, sus correspondientes sumideros, que no coincidirán con los accesos de paso desde el interior del edificio.

b) Por su alineación con respecto a la línea de edificación y de cubierta.

Los cuerpos de la edificación se distinguen como:

- **Cuerpos entrantes**, son cuerpos de la edificación necesariamente abiertos y situados en el interior de la línea de edificación.

En planta baja de edificación cerrada tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

En plantas de pisos su ancho mínimo será de 1 metro.

- **Cuerpos salientes**, son aquellos cuerpos del edificio que sobresalen de la línea de edificación.

Los tipos de cuerpos salientes son los siguientes:

- De Fachada

+ Balcones.

Cuando se trata de terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

+ Miradores y galerías.

Cuando están completamente cerrados con elementos acristalados.

+ Cuerpos volados.

Cuando constituyen un cuerpo cerrado con la totalidad de la planta.

En tipología de edificación cerrada, no se permiten cuerpos volados salientes, ni galerías salientes, y los demás cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- Dejarán una altura libre mínima a cualquier punto de la acera de 3,50 metros, y nunca volarán más de 0,60 m, retranqueándose 0,60 m del encintado de estas.
- Se prohíben en planta baja y en el resto de las plantas tendrán un vuelo máximo de 0,60 m.
- Se separarán del linde de parcela una longitud igual al vuelo.
- Los miradores tendrán una anchura máxima de 2,20 m y con separaciones mínimas entre ellos del mismo ancho.

- **De Cubierta**

+ **Buhardas.**

Son cuerpos cerrados situados en encima de la pendiente de cubierta y que se utilizan para iluminar las buhardillas.

Las mansardas tendrán un ancho máximo de 1,60 metros medida exteriormente y deberán quedar separadas entre si un mínimo de 1,60 metros. La separación a lindero será de 0,60 metros, debiendo respetar un retranqueo mínimo de la línea de fachada de 0,75 metros. Su altura deberá quedar por debajo de la altura máxima permitida.

No se permitirán buharda en plantas de cubierta que no computen como planta.

+ **Casetones.**

Corresponden a los cuerpos de edificación en los que se ubican instalaciones que sobresalen de la cubierta.

Estos casetones no se permitirán que sobrepasen la envolvente máxima, salvo justificación del servicio que prestan, sin superar en ningún punto más de 1,5 metros sobre la pendiente ni un 10% de la superficie de cubierta.

c) **Por su uso específico.**

- **Escaleras.** Son los elementos que permiten conectar físicamente las diferentes plantas del edificio.

Las escaleras pueden ser:

- **Escaleras interiores,** cuando se encuentran dentro de los cuerpos cerrados de la edificación. No se permitirán las escaleras de caracol para unir piezas habitables de la vivienda.
- **Escaleras exteriores,** cuando constituyen cuerpos abiertos de la edificación.

El ancho mínimo de las escaleras será de 0,80 m en viviendas unifamiliares, 1,10 m en viviendas multifamiliares y 1,20 m en edificios públicos y de uso público, debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

La iluminación y ventilación tendrá un mínimo de 1 m^2 , admitiéndose la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a un tercio ($1/3$) de la que tenga la caja de escaleras, para edificaciones de dos alturas. En las construcciones de tres plantas o más, podrá poseer iluminación y ventilación en soluciones de iluminación cenital, pero siempre existirá hueco de ventilación en paramento vertical fácilmente accesible. El hueco mínimo entre pasamanos (tiro) será de 0,90 m de ancho.

El ancho mínimo de las escaleras será de 800 mm en escaleras de uso restringido, esto es, aquellas destinadas a la circulación limitada a un máximo de 10 personas que tienen el carácter de usuarios habituales, incluido el interior de las viviendas.

La anchura útil de las escaleras de uso general (las que no son de uso restringido), se determinará de acuerdo con las exigencias de evacuación establecidas en el apartado 4 de la sección SI 3 del DB-Si del CTE y será como mínima la siguiente:

Uso de edificio o zona	Anchura útil mínima en mm
Sanitario: zonas destinadas a pacientes internos o externos con recorridos que obligan a giros iguales o mayores que 90°	1400
Sanitario: otras zonas	1200
Docente con escolarización infantil, en centros de enseñanza primaria y secundaria	1200
Pública concurrencia y comercial	1200
Otros	1000

Escaleras protegidas serán aquellas que además de reunir las condiciones de seguridad de utilización exigibles a toda escalera (DB-SU-1-4), reunirán las establecidas en el Anejo SI-A en su apartado "Escaleras protegidas".

En todos los casos, el diseño de barandillas deberá resolver la seguridad de la población infantil, y a tal fin deberán tener una altura mínima de 0,90 de altura con huecos entre barrotes o espacios al ojo de escalera inferiores a 10 cm.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumplan, entre 0,60 y 0,63 $\text{m} = h + 2t$, siendo "h" la dimensión de la huella en metros, y "t" la altura de la tabica en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

- $0,20 \text{ m} > t > 0,14 \text{ m}$
- $0,36 \text{ m} > h > 0,25 \text{ m}$

Estas condiciones también se exigirán a las escaleras compensadas y de caracol.

La altura mínima de cabezada será de 2,05 m.

En todo caso, en las escaleras se cumplirán las siguientes normativas:

- Real Decreto 485/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

- Real Decreto 486/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Código Técnico de la Edificación. (Real decreto 314/2006 de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

La altura y diseño de las barreras de protección incluidas en las escaleras y rampas cumplirán con lo establecido en el apartado 3.2. de la SU-1 "Seguridad frente al riesgo de caídas" del CTE.

Los pasamanos tanto para escaleras como para rampas cumplirán con lo establecido en los apartados 4.2.4 y 4.3.4 de la DB-SU-1 "Seguridad frente al riesgo de caídas" del CTE.

- **Rampas.** Son elementos que permiten conectar físicamente los diferentes niveles de forjado del edificio mediante planos inclinados continuos.

La altura mínima de cabezada en las rampas será de 2,20 m.

- **Huecos de comunicación vertical.** Corresponden a los huecos que existen dentro de la edificación, para ubicar las instalaciones necesarias que comunicar las diferentes plantas, tales como ascensores, montacargas, montaplatos, etc.

5.6.5. Patios

Son superficies de parcela que tienen una afección directa con los edificios, bien por su situación dentro de ellos o como elementos residuales libres de edificación, cuya superficie sea inferior a la ocupada por la edificación.

Genéricamente se dividen en:

a) Por su situación respecto de los edificios.

- **Patios cerrados**

Son aquellas superficies de la parcela limitadas por las edificaciones en todos sus lados. Pueden ser:

- **Patios cerrados interiores:** son aquellos que se encuentran dentro de los edificios. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m., también tendrá la consideración de cerrado.

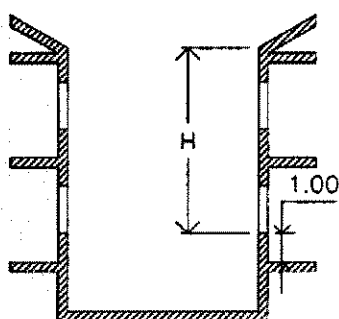
Todos los patios en edificaciones divisibles deberán tener un acceso desde una zona común del edificio.

La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H de patio.

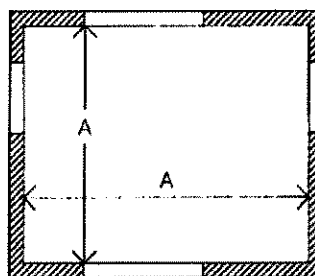
La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

El cuadro siguiente determina las características mínimas requeridas:

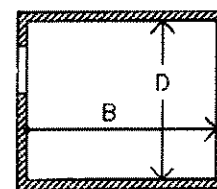
Uso del local	Distancia entre el paramento con hueco y el paramento frontal		Distancia entre paramentos laterales ciegos	
	Paramento frontal con Huecos A	Paramento frontal ciego B	Paramento frontal con Huecos C	Paramento frontal ciego D
Dormitorio D	$A \geq 0,40 H$	$B \geq 0,32 H$	$C \geq 0,32 H$	$D \geq 0,25 H$
Cocina-comedor K+C	$\geq 3,30 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 3,00 \text{ m.}$	$\geq 2,70 \text{ m.}$
Cocina K	$A \geq 0,30 H$ $\geq 3,00 \text{ m.}$	$B \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$C \geq 0,24 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$D \geq 0,19 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$
Escalera: otros usos	$A \geq 0,25 H$ $\geq 2,70 \text{ m.}$	$B \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$C \geq 0,20 H$ $\geq 2,40 \text{ m.}$	$D \geq 0,16 H$ $\geq 2,10 \text{ m.}$



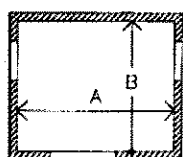
Sección Vertical



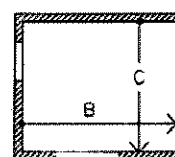
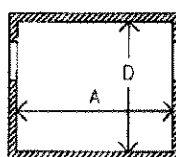
Plantas



Las dimensiones A, B, ó C de los patios interiores, correspondientes a paramentos con huecos de dormitorio D, o de cocina-comedor, K+C podrá reducirse hasta llegar a ser igual a $0,30 H$, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenido a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en que disminuya la dimensión A, B ó C.



PLANTA
PATIOS CERRADOS



cotas en cm.

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

Para el caso de patios cerrados interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerán a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, y de acuerdo con el cuadro.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

- **Patio de manzana:** son aquellos que se conforman como la suma de varios patios abiertos de parcela, como un patio que constituye un espacio cerrado respecto a las manzanas con tipología de edificación cerrada.
- **Patios abiertos**

Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados interiores y que están limitados por la edificación en alguno de sus lados. Pueden ser:

- **Patios abiertos exteriores:** son aquellos que colindan en algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.
- **Patios abiertos interiores:** son aquellos en los que sus lados libres corresponden a linderos de parcela.
- Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados interiores.
- **Patio inglés:** es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

La distancia máxima al paramento de fachada será de 1 metro. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex pisable.

b) Por su ocupación

- **Patios libres:** aquellos que no están edificados sobre rasante.
- **Patios ocupados:** aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante, pero que gozan de las características específicas de patio.

En este último caso computan ocupación y edificabilidad.

c) Por su titularidad

- **Patio privado:** es aquel patio que pertenece a un solo propietario.
- **Patio mancomunado:** es aquel que pertenece a varios propietarios o a varias comunidades de propietarios. Esta situación de mancomunidad, requiere que se inscriba en el registro de la propiedad en las diferentes parcelas registrales a las que afecta

La separación de patios mancomunados se permite con menos de 2 m. de altura.

Cuando exista diferencia de rasante entre los patios, la altura máxima desde el patio más alto no podrá sobrepasar los 2 metros.

d) Por su uso

- **Patio de luces:** aquel que se destina únicamente a dar luz al edificio.
- **Patio ajardinado:** aquel que se destina para iluminar y además, como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

5.6.6. Elementos exteriores de los edificios.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que se ubican en el exterior del edificio y que cuando sobresalen de la línea de edificación tienen el carácter de **elemento saliente**.

Pueden ser:

- **Aleros**

Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

El vuelo máximo de los aleros será de 1 m en edificación cerrada.

- **Hastiales.**

Son los elementos salientes de la planta de cubierta que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

Estos elementos quedan prohibidos en las edificaciones abiertas con la excepción de los usos unifamiliares.

- **Petos y antepechos.**

Son los elementos de las cubiertas planas, situados en las azoteas, que delimitan en su perímetro estos espacios.

- **Cornisas.**

Son remates decorativos situados en las fachadas de los edificios.

- **Pérgolas.**

Son elementos estructurales en forma de parrilla horizontal que se efectúan en las azoteas visitables, en las terrazas de cubierta o en las terrazas de cubiertas de plantas bajas como elemento decorativo para quitar o tamizar los rayos solares.

- **Marquesinas.**

Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

En edificación cerrada cumplirán las mismas condiciones que los cuerpos salientes.

- **Rejas.**

Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 cm y unidas entre sí por varias pletinas ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

- **Canalones y bajantes.**

Corresponden a los elementos que canalizan las salidas del agua de lluvia que cae a la cubierta, correspondiendo los canalones a los conductos horizontales y las bajantes a los verticales.

En todos los casos, deberán tener vertido directo a la red de saneamiento y quedar ocultos en la planta baja.

- **Carpintería.**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos, puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, siendo practicables hacia el interior o deslizante en corredera.

Los materiales del bastidor, fijados o móviles, deberán estar pintados, en color blanco o colores apagados; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verdes, etc...

- **Zócalos.**

Corresponden a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

En edificación cerrada sólo pueden sobresalir 0,10 m.

- **Parasoles.**

Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

En edificación cerrada tendrán las mismas condiciones de vuelo que los cuerpos salientes.

- **Jardineras.**

Son todos los elementos ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas, situados en los cerramientos exteriores de los edificios.

Deberán tener una recogida de aguas en edificación cerrada para evitar gotear a la calle.

- **Portadas, escaparates y vitrinas.**

Son los cerramientos verticales decorativos de los locales.

En edificación cerrada sólo sobresaldrán 0,10 m de la alineación exterior.

- **Remates**

Son todos aquellos elementos constructivos u ornamentales, de carácter fijo que sobresalen de la cubierta del edificio.

Cuando se destinan a la evacuación de aire, humos o gases, se denominan **chimeneas**.

5.6.7. Elementos provisionales.

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en el exterior de los edificios.

- **Condiciones Generales de los elementos de señalización e identificación de actividades y establecimientos**

Son elementos de señalización e identificación aquellos que tienen por fin exclusivo la localización de actividades y establecimientos. No podrán contar con publicidad comercial distinta a aquella que haga referencia a la actividad desarrollada en el local.

Su instalación no podrá alterar las características arquitectónicas de los edificios ni de sus huecos de fachada y carpinterías. Los materiales serán adecuados a las condiciones estéticas y constructivas del edificio y del ambiente urbano en que se instalen.

Los carteles o rótulos u otros elementos de identificación en edificios catalogados o que se encuentren dentro del entorno del BIC deberán guardar la estética de los edificios y el entorno a valorar por los servicios técnicos o en el órgano competente en su caso, se les podrá exigir diseños específicos.

En ningún caso se podrá incorporar elementos sonoros a los soportes.

En relación con la iluminación se distingue:

- Soportes opacos: Son aquellos que no permiten el paso de la luz
- Soporte iluminado: Son aquellos opacos que reciben la luz indirectamente o por proyección, esta proyección no podrá sobrepasar los límites de la superficie publicitaria.
- Soportes luminosos o retroiluminado: Son aquellos que proyectan la luz desde su interior. Solo se autorizan los situados a más de 10 m de huecos de ventanas del uso residencial, los no situados en la zona de protección de casco o CA-1, o los de interés general como farmacias, establecimientos sanitarios, dependencias de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad y protección civil así como otros establecimientos con especiales exigencias de señalización.

Podrán encenderse desde las 8 de la mañana al hasta las 12 horas de la noche o mientras que el establecimiento permanezca abierto al público en función de su actividad y de conformidad con los horarios legalmente establecidos, excepto las cruces de las oficinas de farmacia, que podrán permanecer encendidas las 24 horas del día. No obstante, el órgano municipal competente podrá establecer un horario diferente para zonas o emplazamientos concretos.

No se autorizan mensajes luminosos en movimiento en el casco antiguo CA-1.

- Tipos de elementos de señalización e identificación de actividades y establecimientos

Toldos y persianas

Son parasoles desmontables. Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras, exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente de material pintado con colores que cumplen las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m, y al menos 60 cm menos que la acera o el arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán ser pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Muestras y rótulos

Son carteles paralelos al plano de fachada del local, realizados en cualquier clase de material rígido, situados en planta baja o primera según donde se ubique la actividad, pudiendo ser opacas o contar con iluminación con las condiciones del apartado anterior. Como norma general la dimensión de la muestra tendrá una altura máxima de 60 cm y de 40 cm en planta primera no pudiendo sobresalir de 10 cm del plano de fachada, estas dimensiones podrán variar en el caso de fachadas con estética singular, en tal caso se aportará un estudio de la fachada y entorno con la muestra propuesta para su valoración por los servicios técnicos.

Banderines

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada. Estarán situados a 2.20 cm sobre la rasante de la acera siendo su ancho como máximo 50 cm.

Hitos comerciales identificativos

En edificios de uso exclusivo no residencial se podrá instalar Hitos comerciales identificativos en el espacio libre de parcela guardando el retranqueo establecido en la ordenanza.

Su altura será un medio de la altura del edificio y como máximo 12 m, estando prohibido en el casco urbano residencial excepto gasolineras.

Rótulos

~~Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachada en las plantas bajas.~~

~~Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.~~

~~Los letreros luminosos se instalarán a partir de una altura libre mínima de 2,80 m desde la rasante de la acera o del nivel del terreno en su vertical.~~

Los rótulos deberán ser:

~~— Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm del paramento de fachada.~~

~~— Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm, no pudiendo sobresalir más de 10 cm del paramento de fachada.~~

Carpas

Las carpas no podrán superar los 300 m² de superficie, y deberán quedar situadas en el interior de las parcelas. Se autorizarán por periodos inferiores a 15 días y cumplirán los retranqueos de la edificación.

Publicidad en terrenos o solares sin uso:

Se entiende por solar la parcela apta para ser edificada y por terreno sin uso aquella parcela que esté vacante y sin urbanizar.

No se autoriza emplazamientos publicitarios situados en los terrenos o solares sin uso.

Solo se autorizan los soportes de publicidad de obras de promoción en dichos terrenos o solares previa autorización.

Publicidad en la coronación de edificios:

No se autoriza la instalación de publicidad comercial en coronación de edificios con carácter general, sólo en el caso de edificios de uso exclusivo donde se haga referencia a la actividad desarrollada en el edificio y ubicados en el Polígono industrial.

5.6.8. Espacios específicos de las edificaciones divisibles

- **Portales**

Corresponden al espacio de acceso común en planta baja de los edificios divisibles.

Su anchura libre mínima, sin obstáculos ni estrangulamientos hasta el arranque de escalera y ascensor, será de 2 m y su altura libre mínima de 2,60 m.

- **Vestíbulos**

Corresponden a los espacios de accesos comunes a los pisos y locales, con dimensiones mínimas de 1,20 m en el lado inferior de los mismos.

- **Pisos**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración propia e independiente, y su acceso se realiza desde los portales y vestíbulos.

En los pisos no se autorizarán usos industriales, ni comerciales, ni los usos terciarios, ni de equipamiento si requieren atención indiscriminada de público, salvo que expresamente se dé conformidad por la Comunidad de Propietarios.

- **Locales**

Corresponden a partes interiores del edificio que tienen una configuración independiente, pero su acceso se realiza por la vía pública o por espacios comunes de uso público, o uso público-reservado de edificios divisibles. También tendrán este carácter cuando se trate de edificación independiente o porciones de edificios con usos no residenciales.

Todos los locales deberán resolver la posible salida de humos, ventilación e instalaciones, y con mayor garantía los situados en plantas sótanos. Se contemplará una salida de humos cada 50 m² de local, totalmente independiente de cualquier otra extracción o ventilación, y será conforme a la Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, de 2 metros (medido entre los dos puntos más próximos) de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

En el supuesto que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y de un metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo de 3 metros de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 metros en plano horizontal situada en un mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida y el punto más próximo de cualquier ventana situada en distinto paramento será de 3,5 metros. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Las medidas se realizarán siempre entre los dos puntos más próximos.

En el supuesto de que entre el punto de salida del aire viciado y la ventana más próxima se interponga un obstáculo de, al menos, 2 metros de longitud y 1 metro de vuelo, las mediciones se realizarán mediante la suma de los dos segmentos que separan el borde del referido obstáculo de los puntos más próximos al de salida y de ventana.

Para volúmenes de aire superior a 1 m³ por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere 0,80 metros la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y en todo caso con altura mínima de 2 metros.

Todo lo antedicho en este apartado es aplicable a cualquier aparato o mecanismo que en su funcionamiento produzca calentamiento sustancial del aire circundante.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior estén en fachadas distintas o a más de 5 metros de distancia, se considerarán independientes.

En los demás casos, se aplicarán efectos aditivos, para lo que se considerará: 1º como concentración la media ponderada de las obtenidas en cada una de las salidas a las que se apliquen los citados efectos, 2º como caudal la suma de los caudales de cada una de ellas.

Cuando en los locales se sitúen en plantas sótanos o semisótanos y se destinen a almacenes o servicios no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras.

5.7. Características de los Servicios e Instalaciones de las Edificaciones

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación, todos los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos urbanísticos.

5.7.1. Servicios Higiénicos.

Servicios de Aseo.

Los aseos cumplirán las siguientes características:

- Las cabinas donde se ubiquen inodoros serán como mínimo de 1,20 m x 1 m, con una altura mínima de 2,10 m.
- En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados.
- Los retretes y vestuarios estarán completamente cerrados y tendrán ventilación al exterior, natural o forzada.
- Los retretes dispondrán de puertas que impidan totalmente la visibilidad desde el exterior, y estarán provistas de cierre interior y de una percha.
- Los inodoros dispondrán de descarga automática de agua corriente y papel higiénico.
- Los inodoros y urinarios se instalarán y conservarán en debidas condiciones de desinfección, desodorización y supresión de emanaciones.

- En ningún caso los retretes y duchas podrán comunicar directamente con el resto de estancias, para lo cual se deberá instalar un vestíbulo o espacio de aislamiento, pudiendo comunicar únicamente con los espacios destinados a dormitorios o vestuarios.
- Los locales de aseo dispondrán de agua corriente fría y caliente, irán provisto de dosificadores de jabón y espejo.
- Se dotarán de toallas, secadores de aire caliente, toalleros automáticos o toallas de papel, existiendo, en este último caso, recipientes adecuados para depositar los usados.

Servicios de Vestuarios.

Todos los centros de trabajo contarán asimismo con cuartos de vestuarios, debidamente separados para los trabajadores de uno y otro sexo.

Los vestuarios dispondrán de dimensiones mínimas adecuadas para la capacidad de los mismos.

Con carácter general se instalarán duchas en las actividades que normalmente impliquen trabajos sucios, se manipulen sustancias tóxicas, infecciosas o irritantes, se esté expuesto al calor excesivo, se desarrollen esfuerzos físicos superiores a los normales o lo exija la higiene del procedimiento de fabricación. Las duchas estarán aisladas, cerradas en compartimentos individuales, con puertas dotadas de cierre interior.

Estarán perfectamente situados en los cuartos de vestuarios y de aseo o en locales próximos a los mismos, con la debida separación para uno y otro sexo.

Cuando las duchas no comuniquen con los cuartos de vestuarios y de aseo se instalarán colgaduras para la ropa mientras los trabajadores se duchan.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales para guardar la ropa o el calzado.

Servicios de Recogida de basuras.

- Cuarto de basuras.
- Conductos verticales de basuras.

Los edificios divisibles o multifamiliares, deberán contar con un local en planta baja o sótano destinado a la recogida de basuras, el cual deberá cumplir las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación:

- La superficie útil del almacén será como mínimo de 3 m².
- Su emplazamiento y diseño deben ser tales que la temperatura interior no supere 30°.
- El revestimiento de las paredes y el suelo debe ser impermeable y fácil de limpiar; los encuentros entre las paredes y el suelo deben ser redondeados.
- Debe contar al menos con una toma de agua dotada de válvula de cierre y un sumidero sifónico antimúridos en el suelo.
- Debe disponer de una iluminación artificial que proporcione 100 lux como mínimo a una altura respecto del suelo de 1 m y de una base de enchufe fija 16A 2p+T según UNE 20.315:1994.

- Satisfará las condiciones de protección contra incendios que se establecen para los almacenes de residuos en el apartado 2 de la Sección SI-1 del DB-SI Seguridad en caso de incendio.
- Debe disponer de un sistema de ventilación que será natural, híbrido o mecánico.

Servicios de Evacuación de Aguas y Depuración.

- Bajantes pluviales y negras.
- Pozos.
- Depuradoras, etc.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de las fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

5.7.2. Servicios de accesibilidad.

Cumplirán lo establecido en la Ley 8/1.993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas.

Servicios e instalaciones de Acceso.

- Portales, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.8.
- Escaleras, tendrán las medidas que se regulan en el apartado 5.6.4.c)
- Portero automático.
- Conserjerías

Servicios de Transporte

- Ascensores. En edificios de uso privado de nueva construcción en los que sea obligatoria la instalación de ascensor según lo dispuesto en la Ley 8/1.993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de barreras arquitectónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos de accesibilidad:

- + Dispondrán de un itinerario practicable que una las entidades o viviendas con el exterior y con las dependencias de uso comunitario que están a su servicio.
- + Dispondrán de un itinerario practicable que una la edificación con la vía pública o servicios anexos de uso comunitario y con edificios vecinos
- + La cabina de ascensor, así como sus puertas de entrada, serán practicable para personas con movilidad reducida o cualquier otra limitación.

Cuando estos edificios de nueva construcción tengan una altura superior a planta baja y piso, a excepción de las viviendas unifamiliares, y no estén obligados a la instalación de ascensor, se dispondrán las especificaciones técnicas y de diseño que faciliten la posible instalación de un ascensor practicable. El resto de los elementos comunes de estos edificios deberán reunir los requisitos de practicabilidad.

- Montacargas
- Escaleras mecánicas / Conductos hidroneumáticos.

Servicios de señalización.

- Carteles
- Rótulos

5.7.3. Instalaciones del edificio

Instalaciones de agua.

- Cuarto de bombas.
- Depósitos.
- Conductos verticales.
- Cuartos de contadores, etc.

Toda edificación deberá tener en su interior una instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 350 l/día por usuario, y que aseguren un caudal de 0,15 l/seg. y 0,10 l/seg para agua fría y caliente respectivamente.

Instalaciones de climatización.

De calefacción:

- Calderas
- Conductos verticales.
- Almacenes y depósitos de combustible.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los Reglamentos correspondientes.

Con respecto a los gases de calderas para calefacciones y sus instalaciones, se regirá por lo establecido en las normas o reglamentos sectoriales de aplicación, y en particular por el Reglamento de Calefacción Climatización y Agua Caliente Sanitaria, RITE e instrucciones técnicas complementarias. En cualquier caso la evacuación de gases por combustión en calderas con potencias superiores a 25.000 Kcal/h., se deberá conducir a cubierta.

Para calderas estancas se autoriza la evacuación de humos a fachada siempre que esté en armonía con los cerramientos de fachada y a una altura mínima de 2,20 metros del suelo pisable.

Los cuartos de calderas no estancas deberán disponer de ventilación mínima de 50 centímetros cuadrados por cada 10.000 calorías.

De refrigeración:

- Cuarto y torres de refrigeración.
- Conductos verticales.
- Aparados individuales

Los aparatos de aire acondicionado no se podrán situar en las fachadas ni en los balcones y terrazas, salvo que tengan una barandilla opaca que las oculte. Deberán situarse, por lo tanto, en patios interiores cerrados, tendederos o en el espacio de la planta de cubierta que no constituye buhardilla.

La instalación de los aparatos se situará a una distancia de al menos 0,60m respecto al colindante, con orientación que no resulte perjudicial en relación a los ruidos originados por el funcionamiento, la expulsión de aire ó goteo del aparato.

Instalaciones eléctricas.

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc.

Instalaciones de energía.

- Gas natural.
- Cuarto de contadores.

Será obligatoria en toda edificación la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Instalaciones de comunicación.

- Teléfonos.
- Televisión.
- Cable
- Antena, etc.

Quedan prohibidas las antenas parabólicas individuales en fachada. Deberán cumplir la legislación específica y situarse en las zonas de cubierta o superficies libres de planta con las condiciones establecidas para su autorización en el Capítulo 4º.

5.7.4. Servicios e Instalaciones Especiales.

Instalaciones de ventilación.

- Chimeneas.
- Shunt
- Conductos de ventilación.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, a excepción de lo señalado en el art. 5.7.3 para las calderas estancas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados, hasta una altura que como mínimo sea de 0,8 m por encima de la cumbrera, sin afectar a lucernarios, tragaluces o mansardas de cubierta, y alejadas 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

Si la extracción forzada desemboca en lugares de uso o acceso al público, tendrá una altura mínima desde la superficie pisable de 3 m, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, se considerará la altura de cumbrera de la edificación más alta.

En todos los casos, será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

Servicios e Instalaciones de Protección.

- Alarmas.
- Servicios de vigilancia
- Extintores de incendios, etc./Accesos de bomberos

Todos los edificios tendrán los accesos de bomberos conforme a la Normativa Sectorial en vigor de aplicación.

Servicios de Almacenamiento

- Trasteros
- Servicios de tendederos.

En las edificaciones en que no exista patio interior, se preverán tendederos no visibles desde la vía pública, con una altura mínima de cerramiento en celosía de 2,00 m.

Los trasteros deberán disponer de un sistema de ventilación que puede ser natural, híbrida o mecánica, ajustándose al artículo 3.1.3 del Documento Básico HS Salubridad del Código Técnico de la Edificación.

5.7.5. Servicios de aparcamientos.

Los servicios de aparcamiento se pueden realizar en los siguientes espacios de parcelas o edificios:

Se deberán diseñar conforme se regula en las Normas Generales de Urbanización, igual que los estacionamientos públicos.

Garajes.

Las características de diseño de los garajes, serán las siguientes:

Dimensiones mínimas de plazas:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Vehículos de dos ruedas.....	2,5 m	1,5 m
Automóviles.....	5,0 m	2,5 m
Vehículos Industriales ligeros.....	5,7 m	2,5 m
Vehículos Industriales grandes	9,0 m	3,0 m

Las plazas de aparcamiento que se encuentre cerrada por alguno de sus lados por muros, se considerará una dimensión mínima de libre de ancho de plaza de 2,65 metros, si está delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima será de 3,00 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento los espacios que aun cumpliendo las condiciones de dimensión, carezcan de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Para garajes o aparcamientos públicos que no pertenezcan a comunidades de propietarios con superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, contarán con zonas diferenciadas para peatones y vehículos.

Los aparcamientos de superficie dispondrán de los mismos condicionantes exigidos a los garajes con respecto a su geometría, entradas y salidas, ancho de viales, etc., a excepción de las dimensiones de la plaza de aparcamiento que deberá ser como mínimo de 2,20 x 4,50 metros.

En todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros, sean de superficie o subterráneos, en vías o espacios públicos, se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas en situación de movilidad reducida.

El número de plazas y geometría serán las definidas en las normas para la supresión de barreras arquitectónicas a personas con minusvalía física, psíquica o sensorial permanente o transitorias.

Accesos y rampas

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto de su apertura la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos metros y veinte centímetros, 2,20 metros medidos en el punto más desfavorable, en viviendas unifamiliares la medida será de 2,10 metros.

Tanto la plataforma horizontal como las rampas de acceso se mantendrán salvo lo especificado a continuación, con una anchura mínima de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.

Caso de desembocar en curva deberá realizarse una superficie de transición, convenientemente dimensionada.

En los garajes individuales con superficie menor a 20 metros cuadrados, el ancho de acceso y rampas será de 3 m. El paso libre del hueco podrá ser de 2,50 m.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición deberá estar al mismo nivel que el forjado que hay entre el sótano y la planta baja, siempre que se respete en todo caso lo señalado por el código civil.

En garajes categoría 2ª hasta 600 metros cuadrados:

- Puertas de acceso y rampas de acceso con ancho mínimo de tres metros con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirá las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En garajes categoría 3ª en vivienda multifamiliar entre 600 y 1.500 metros cuadrados.

- Ancho de puerta de acceso deberá ser superior a 4 metros.
- La anchura de las rampas será de tres o seis metros (3 ó 6 m.) si es rectilínea, según sea de un sentido o dos sentidos, y de tres metros y medio (3,50 m) si la rampa no es rectilínea. En este último caso, y si es de dos sentidos y sirve de acceso al exterior, su anchura será de tres metros y sesenta y cinco centímetros (3,65 m) repartidos en 3,50 m para el carril interior y 3,25 m para el exterior.
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m) tanto si es de un sentido como si es de dos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen de conjuntos integrados, cabrá la posibilidad de que el aparcamiento sea conjunto e independizar las plazas en las siguientes condiciones:

- En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá, la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
- La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
- Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se podrá acceder directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
- La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
- En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

En garajes de categoría 4ª aparcamientos de más de 1.500 metros.

- Dispondrán de dos puertas de acceso uno para entrada de vehículos y otro para salida, con un ancho mínimo de tres metros (3 m).
- La anchura mínima de las rampas será de tres metros (3 m) en tramo recto con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en el eje, será superior a seis metros (6 m).
- La anchura mínima de viales en el interior del garaje será de cinco metros (5 m) si es de un sentido y de seis metros (6 m) si es de dos sentidos.
- Las salidas de peatones y demás condicionantes cumplirán las condiciones establecidas en la legislación vigente de aplicación.

No se considerarán salidas peatonales de emergencia las comunicaciones directas de garaje con viviendas.

El acceso de garajes a escaleras y de zonas comunes de viviendas a las zonas o escaleras de acceso a garaje, deberán disponer de vestíbulos de independencia, con las especificaciones establecidas en normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

Para las salidas de emergencia se dispondrá al menos una salida que comunique directamente con el espacio exterior seguro, con los condicionantes establecidos en la normativa y legislación sectorial vigente de aplicación.

En todos los casos se dispondrá de una plataforma horizontal en el acceso de los aparcamientos de ancho el de la rampa de acceso y longitud mínima cinco metros. (Excepto en las viviendas unifamiliares con garaje independiente).

Las pendientes de rampa serán como máximo del 18% en tramos rectos y del 14% en tramos curvos, salvo los garajes individuales o de categoría 1ª en los que se admiten pendientes de rampa hasta un máximo de 20% en tramos rectos y 16% en tramos curvos.

La altura mínima de cabezada para acceso peatonal en puntos críticos de escaleras será de 2,05 metros medidos en la vertical, y de 2,20 metros en el resto de planta sótano y medido en su punto más desfavorable, incluido acceso de vehículos.

Se autoriza una altura de 2,05 metros, en un ancho máximo de 6 metros en los finales de plaza de aparcamiento y pegados al paramento vertical y siempre y cuando la plaza de aparcamiento sea perpendicular al paramento vertical o en aquellos casos que no invada pasos de vehículos o personas, debidamente justificados.

El máximo número de plantas bajo rasante será de 3.

Ventilaciones:

Los garajes deberán disponer de sistemas de ventilación de acuerdo con las indicaciones de los reglamentos y normativas de aplicación sectorial y en vigor, en la actualidad el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo) y Código Técnico de la Edificación. En garajes y aparcamientos el sistema de ventilación podrá ser natural o mecánica.

- Medios de ventilación natural

1. Deben disponerse *aberturas mixtas* al menos en dos zonas opuestas de la fachada de tal forma que su reparto sea uniforme y que la distancia a lo largo del recorrido mínimo libre de obstáculos entre cualquier punto *local* y que la abertura más próxima a él sea como máximo igual a 25 m. Si la distancia entre las aberturas opuestas más próximas es mayor que 30 m debe disponerse otra equidistante de ambas, permitiéndose una tolerancia del 5%.
2. En el caso de garajes con menos de 5 plazas, en vez de las *aberturas mixtas*, pueden disponerse una o varias *aberturas de admisión* que comuniquen directamente con el exterior en la parte inferior de un cerramiento y una o varias *aberturas de extracción* que comuniquen directamente con el exterior en la parte superior del mismo cerramiento, separadas verticalmente como mínimo 1,5 m.

- Medios de ventilación mecánica

1. La ventilación debe realizarse por depresión, debe ser para uso exclusivo del aparcamiento y puede utilizarse una de las siguientes opciones:
 - a) con *extracción mecánica*;
 - b) con *admisión y extracción mecánica*

2. Debe evitarse que se produzcan estancamientos de los gases contaminantes y para ello, las aberturas de ventilación deben disponerse de la forma indicada a continuación o de cualquier otra que produzca el mismo efecto:
 - a) Haya una *abertura de admisión* y otra de *extracción* por cada 100m² de superficie útil;
 - b) La separación entre *aberturas de extracción* más próximas sea menor que 10m.
3. Como mínimo deben emplazarse dos terceras partes de las aberturas de extracción a una distancia del techo menor o igual a 0,5m.
4. En los aparcamientos compartimentados en los que la ventilación sea conjunta deben disponerse las aberturas de admisión en los compartimentos y las de extracción en las zonas de circulación comunes de tal forma que en cada compartimento se disponga al menos una abertura de admisión.
5. Deben disponerse una o varias redes de conductos de extracción dotadas del correspondiente aspirador mecánico, en función del número de plazas del aparcamiento P, de acuerdo con los valores que figuran en la tabla 3.1.

Tabla 3.1 Número mínimo de redes de conductos de extracción

$P \leq 15$	1
$15 < P \leq 80$	2
$80 < P$	$1 + \text{parte entera de } \frac{P}{40}$

6. En los aparcamientos con más de cinco plazas debe disponerse un sistema de detección de monóxido de carbono que active automáticamente los aspiradores mecánicos cuando se alcance una concentración de 50 p.p.m. en aparcamientos donde se prevea que existan empleados y una concentración de 100 p.p.m. en caso contrario.

Protecciones:

Las condiciones de protección de incendios exigidas para los garajes aparcamientos serán las establecidas en el Código Técnico de la Edificación y Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (Decreto 31/2003 de 13 de marzo) o normativa y reglamentos vigentes de aplicación.

Todos los garajes con accionamientos eléctricos de puertas de acceso de vehículos y salida de vehículos, deberán disponer de accionamiento manual que desbloquee la misma en caso de corte de suministro eléctrico.

El número de detectores estará en función de la superficie, debiendo existir al menos uno por planta.

5.8. Características de los Elementos Complementarios a la Edificación

Se entienden como elementos y obras que se realizan en las superficies de las parcelas independientes de la edificación principal.

5.8.1. Cerramientos y movimientos de tierra de las parcelas.

Cerramientos de parcela

- Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores o linderos de una parcela para delimitar el acceso libre a su interior.
- Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cerrar a linderos con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m., y el resto hasta 2,50 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano, sin superar esta altura en ningún punto medio desde la vía pública o desde la propiedad colindante.
- El cerramiento a A.O. será de zócalo macizo de 0,70-1,20 m y rejería superior hasta un máximo de 2,50 m. En el caso de la edificación unifamiliar en los linderos podrá realizarse con cerramiento ciego hasta los 2,50 m.
- A efectos de situación de rasante de estos cerramientos, para todos los casos, se efectuarán a partir de los niveles del plano teórico que se conforme entre las alineaciones exteriores, con la salvedad de las urbanizaciones consolidadas en las que se situará en las rasantes naturales.
- Estos cerramientos deberán contar con drenaje a lo largo del muro o zócalo de división y conectado al saneamiento general exterior de la parcela, cuando exista un desnivel superior a 0,50 m entre las rasantes de las parcelas colindantes.
- Escalonamientos del cerramiento. No se podrán producir escalonamientos superiores a 1,5 m por razón de los desniveles de terreno o la acera.
- Portones de entrada. Ancho mínimo para vehículos será de 2,50 m de hueco libre y de un 1 m para personas. La altura máxima será de 4 m, y deberán abrir hacia el interior de la parcela.
- Solares. Deberán estar vallados, estableciendo en cada caso el Ayuntamiento las condiciones del cerramiento. Su disposición será tal que no obstaculizará el uso público de los suelos que tengan servidumbres derivadas del planeamiento.
- Cualquier cerramiento se deberá someter a licencia municipal, a la que se acompañará por parte de la propiedad plano de alineaciones y rasantes; quedando facultada la Administración Municipal, para comprobarlo in situ e instar en su caso la formalización de acta.

Movimientos de tierra

En cualquier parcela, los movimientos de tierra no podrán alterar el terreno más de la altura del cerramiento ciego perimetral. A partir de ese punto, podrán conformarse los terrenos con una pendiente máxima de 30°.

En las parcelas unifamiliares de las urbanizaciones, no deberá alterarse en ± 50 cm (salvo acuerdo con colindante) la altura del terreno natural en todo el perímetro de la parcela, pudiendo conformarse el resto del terreno cumpliendo la pendiente máxima señalada en el párrafo anterior.

Con la conformidad firmada entre los propietarios podrá rellenarse la parcela hasta la altura del cerramiento ciego perimetral.

En los supuestos de rampas para vehículos, se permitirá modificar la topografía por debajo de la horizontal, guardando un retranqueo mínimo de 2 metros.

En los garajes de parcelas unifamiliares mayores de 400 m² de superficie de parcela en los que las rampas estén adosadas a las parcelas colindantes, se permite la admisión de la rampa con un galibo mínimo de 2,10 m en el punto más desfavorable. La plataforma de cubrición no podrá superar en ningún punto más de 20 cm respecto de la rasante del terreno natural y/o acera.

En cualquier caso, toda modificación de la topografía natural llevará consigo la obligación de canalizar las aguas de lluvia y riego hasta la red de saneamiento.

En suelo no urbanizable, además de la licencia de obras, deberá tramitarse el procedimiento ambiental que sea de aplicación según la Ley 2/2002 de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

5.8.2. Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia.

Estas edificaciones podrán ser:

- Invernaderos.
- Garajes.
- Estacionamientos
- ~~Perreras~~
- Conserjerías
- Trasteros
- Almacenes
- Cenadores
- Barbacoas
- Leñeras
- Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.

En todos los casos, se deberán cumplir los retranqueos, y la altura máxima no será superior a 3,50 m, medidos respecto a cualquier punto del terreno, excepto en el caso de las barbacoas que se podrán adosar a linderos siempre y cuando haya acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes y se inscriba en el Registro de la Propiedad.

La proyección horizontal de todas estas edificaciones computará respecto a la ocupación máxima de la parcela.

Se exceptúan de los retranqueos a calle las conserjerías, y las pérgolas desmontables con cubrición ligera (toldo, vegetal,...) para estacionamientos de vehículos. Para cualquier otra edificación o construcción no contemplada, requerirá aceptación por la Junta de Gobierno u órgano que le sustituya, previo informe técnico favorable.

5.8.3. Instalaciones deportivas

Piscinas

Los elementos privados, contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa e indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estaques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructuras de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 15 m³ en condiciones de aforo máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m³ se considerará piscina.

Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, y debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³ exceptuándose las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal o de comunidades de propietarios privados.

Deberán estar separadas un mínimo de 2 metros de los linderos, salvo autorización por escrito con el colindante y mediante acuerdo escrito expreso presentado en el momento de la solicitud de la licencia, en el Ayuntamiento y con anotación en el registro de la propiedad, caso en el que podrá reducirse a 1 metro.

Las piscinas colectivas, además de lo anterior se adecuarán a la normativa vigente en la Comunidad de Madrid, respecto a sus instalaciones, funcionamiento y autorizaciones.

Pista de tenis, frontones y paddel

Estas instalaciones deberán efectuarse cumpliendo un retranqueo mínimo a linderos de 2 metros, o en su caso un retranqueo igual a la altura que sobresalga del terreno el cerramiento, que no podrá superar en ningún caso 4,00 m de altura.

5.8.4. Ajardinamientos interiores de parcela

Los arbolados, deberán estar separados de los linderos dos metros si la plantación es de árboles altos y 50 cm si la plantación es de arbustos o árboles bajos. Los arbustos y praderas, se asegurará que las escorrentías no afecten a los propietarios colindantes.

5.8.5. Urbanización y mobiliario de las parcelas

Los muros y cerramientos, no superarán los desniveles de un metro.

Los paseos interiores y calzadas, deberán cumplir las condiciones de urbanización de las Normas Generales de la Urbanización.

Las farolas y focos, no deslumbrarán a los colindantes.

Las antenas, cumplirán los retranqueos de piscinas y la altura máxima de las edificaciones auxiliares.