

TITULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

SECCION 1. GENERALIDADES.

Art.4.01. Objeto y Contenido.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de ocupación y aprovechamiento.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.
- Condiciones estéticas.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE PARCELA

Art.4.02. Parcela.

Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes.

Art.4.03. Linderos.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

Art.4.04. Frente de parcela.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y toda a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público únicamente el de mayor longitud de parcela o de manzana tendrá carácter de frente de parcela.

Art.4.05. Frente mínimo de parcela.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por las Normas Subsidiarias que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones..

Art.4.06. Frente máximo de edificación.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada clave por las Normas Subsidiarias, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que éstas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de longitud máxima de fachada de la edificación las juntas estructurales no se consideran como interrupción de fachada.

Art.4.07. Superficie edificable de parcela.

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

Art.4.08. Parcela mínima.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

Art.4.09. Parcela edificable.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las claves de ordenanza y que cumple con las condiciones fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias, o por los instrumentos que lo desarrollan, y que, una vez efectuadas las cesiones correspondientes es susceptible de ser edificada. En todo caso cumplirán:

- Las condiciones mínima de superficie y dimensiones marcadas por las Normas para cada clave.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiéndose hacer constar dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- Toda división de parcela mínima queda expresamente prohibida.

Las parcelas indivisibles libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada clave de ordenanza prevista en las Normas Subsidiarias y la segregación/agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Art.4.10. Relación entre edificación o actividad y parcela.

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

Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia prevista para cada clave de ordenanza.

Art.4.11. Solar.

Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, y canalización telefónica.

SECCIÓN 3. DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**Art.4.12. Alineaciones.**

Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafiadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios públicos exteriores de los calificados como edificables.

Art.4.13. Alineación de parcela.

Señala el límite entre el espacio público –las calles, plazas y espacios públicos en general- y el espacio privado (parcelas o solares); constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo mínimo de fachada.

Art.4.14. Alineación exterior.

Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea de retranqueo de fachada.

Art.4.15. Alineación interior.

Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Art.4.16. Alineación fija de fachada.

Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación obligatoriamente.

Art.4.17. Ancho de calle.

Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente o prevista entre las alineaciones de parcela que definen dicha calle, medido sobre la perpendicular al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.

Art.4.18. Fondo máximo edificable.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

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

Art.4.19. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación de las presentes Normas.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuanto la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.
- La edificación complementaria.

Art.4.20. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de Aprovechamiento y Edificación de las presentes Normas.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros de rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.
- La edificación complementaria.

Art.4.21. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.

Art.4.22. Área de Movimiento.

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

SECCIÓN 4. DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO

Art.4.23. Local.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

Art.4.24. Pieza vividera.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

Art.4.25. Edificación.

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

Art.4.26. Edificación principal.

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

Art.4.27. Edificación complementaria.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal; esta edificación no precisa cumplir los retranqueos previstos en las claves de ordenanza.

Art.4.28. Ocupación de parcela.

Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la superficie de parcela. A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero (aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.)

Art.4.29. Superficie ocupada.

Es la superficie que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre el plano horizontal de la parcela.

Art.4.30. Superficie libre.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios.

Art.4.31. Patio de parcela.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación –ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien

la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

Art.4.32. Edificabilidad.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación –uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.

Art.4.33. Coeficiente de Edificabilidad Neto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m², por cada m², de parcela edificable neta o solar.

Art.4.34. Coeficiente de Edificabilidad Bruto.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante por cada m², de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector).

Art.4.35. Superficie máxima Edificable.

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de parcela, manzana, U.Ejecución, Polígono o Sector.

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

En la Superficie Máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se tendrán en cuenta las siguientes singularidades:

- En todos los usos los sótanos no computarán como superficie edificable.
- En usos no comerciales los porches abiertos de planta baja no computarán a efectos de la superficie total, y por tanto no podrán cerrarse; excepto en el uso residencial de vivienda multifamiliar cuando se destine a uso comunal de ampliación de portal, accesos, etc. en cuyo caso podrá cerrarse sin computar como edificabilidad. Siempre que se destinen a locales comunitarios sin ánimo de lucro.
- Los cuartos de contadores, basuras y ascensores en planta baja no computarán a efectos de la superficie total construida.
- En todos los usos las entreplantas no computan a efectos de superficie total construida.
- En el uso residencial el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que esté directamente ligado a la planta inferior y no constituya una planta independiente, no computará como superficie edificable.
- En el uso terciario comercial y de oficinas en edificación de uso exclusivo (o agrupación de locales terciario-comerciales) la superficie edificable será la suma total de las superficies de pavimento de todas las plantas sobre rasante, con las

salvedades establecidas para sótanos, y sin incluir en la misma las zonas comunales y de tránsito, cubiertas o no con materiales rígidos.

- La edificación secundaria no computará a efectos de edificabilidad aunque sí como ocupación de parcela.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

- Balcones y miradores; no computan.
- Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- Terrazas entrantes; computarán al 100% de su superficie.
- Como excepción a lo anterior en obras de rehabilitación o reforma el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computarán en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

SECCIÓN 5. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art.4.36. Altura de la Edificación.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima en metros de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen para cada clave como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate de cubierta.

Art.4.37. Altura libre de la planta.

Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del forjado de la planta correspondiente.

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

Art.4.38. Número máximo de plantas.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderá en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

Dentro del número de plantas no se contabilizarán ni las entreplantas ni los sótanos.

Art.4.39. Entreplantas.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una

planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

La altura libre mínima del local será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima será de 2,50 metros.

Art.4.40. Sótanos.

Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Art.4.41. Semisótanos.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación.

Los semisótanos que tengan más de 110 cm. de altura, medidos desde la acera o terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado en la fachada de acceso a la edificación, se computarán como planta sobre rasante y como superficie construida.

Asimismo los semisótanos que tengan más de un 50% de la cara superior del techo a igual o mayor distancia de 110 cm sobre la rasante del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante y superficie construida.

Art.4.42. Arista de coronación y Volumen de movimiento.

a) Arista de coronación.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con la cara inferior del alero.

b) Volumen de movimiento

Se entenderá como Volumen de movimiento el volumen dentro del cual deberá situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones mínimas de retranqueo, la altura máxima de la edificación y la inclinación del plano de cubierta.

El Volumen de movimiento podrá rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables al servicio de la construcción.

Dentro del Volumen de movimiento podrán rebasarse las inclinaciones de cubierta previstas en las Condiciones Estéticas hasta un máximo del 50% del parámetro establecido; para porcentajes superiores será preciso informe técnico favorable de los Servicios Técnicos Municipales sobre la solución concreta propuesta.

Art.4.43. Altura máxima de la edificación.

Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de coronación desde la rasante oficial.

En los solares en esquina de calles con fuerte pendiente podrá conservarse la altura más alta, medida en la calle de cota superior, en un fondo de 20 metros; a partir de este fondo deberá ajustarse la altura de edificación a la rasante de la calle o terreno en contacto con la edificación.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en intervalos iguales que no superen los veinticinco (25) metros de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación.

En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle se resolverá la gradación de alturas de modo que en ningún caso existan cuerpos de profundidad mayor de 15 m. con un número de plantas superior a dos plantas más de la altura máxima permitida; en tal caso se prohibirá la previsión de semisótanos hacia la rasante de la calle que da acceso a la parcela.

Para tal clase de parcelas, de fuerte pendiente transversal, en todos los casos se cumplirá complementariamente de lo anterior que la edificación se encuentre comprendida dentro (y no rebasa) el plano inclinado, con vértice en la alineación de la parcela opuesta, que forme ángulo de 40° respecto de la horizontal.

En el ámbito del Sector APD-2.Parque de la Nieve las alturas se regirán por el esquema gráfico incluido en las condiciones particulares de los Anexos Normativos.

Art.4.44. Cubiertas y Aprovechamiento bajo cubierta.

En todos los casos de cubierta inclinada y excepto en viviendas unifamiliares en edificación aislada la inclinación de la misma será uniforme para cada faldón desde la cumbre, no admitiéndose faldones de cubierta quebrados, y la altura máxima de la cumbre no rebasará trescientos veinte (320) centímetros de altura medidos desde la cara superior del último forjado en su intersección con el plano de fachada.

En todos los casos la cubierta de la edificación deberá quedar comprendida en el interior del Volumen de movimiento.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta podrá destinarse, cuando la clave de ordenanza permita cubiertas inclinadas, a alojamiento y unirse a la planta inferior siempre que la inclinación de la misma sea inferior a treinta grados (30º sexagesimales) excepto en las áreas calificadas con las claves de ordenanza 1.Manzana Cerrada y 2.Ensanche. Grado 3º.Histórico en el que la inclinación máxima será del 45% o 25 grados sexagesimales.

En el caso de no existir este último forjado, la arista de coronación será la definida por la intersección del plano de la cara interior del faldón de cubierta con el plano exterior de fachada.

Cuando el aprovechamiento bajo cubierta esté ligado a la planta inferior, en uso y espacio, no computara a efectos de la edificabilidad total máxima de parcela.

Art.4.45. Construcciones sobre la cubierta.

Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos de remate de carácter estético que completan la fachada.
2. Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, casetones ascensor, etc.) no habitables, debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro del plano de 40º establecido en el art. 4.43.

Art.4.46. Cuerpos volados.

Son los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta, con un mínimo de 3,00 m. de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público.

Art.4.47. Balcones.

Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación y cuyos elementos de seguridad sean de rejería. La longitud de cada unidad no superará los 2 m., no pudiendo rebasar una longitud total superior al 30% de cada fachada.

Art.4.48. Terrazas y porches.

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados techados y por porches las terrazas techadas localizadas en p. Baja superiores a cincuenta (50) centímetros medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Los porches deberán cumplir las condiciones de retranqueos mínimos de la ordenanza que les sea de aplicación; los cortavientos de acceso de la edificación, hasta un máximo de dos (2) m², podrán invadir el área de retranqueo.

Art.4.49. Miradores.

Son cuerpos volados con vuelo máximo de forjado de setenta y cinco (75) centímetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro; su longitud total no podrá ser superior al 30% de la longitud de fachada ni de 2 metros en cada una de sus unidades.

Art.4.50. Cuerpos cerrados volados.

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

Art.4.51. Elementos salientes.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Art.4.52. Marquesinas.

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

Art.4.53. Toldos.

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

Art.4.54. Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Art.4.55. Banderines.

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

SECCIÓN 6. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE DOTACIÓN DE SERVICIOS**Art.4.56. Condición de local.**

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

- a) Tener huecos de calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, en el cual pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro, siempre que el frente horizontal del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

- c) Tener huecos a un patio de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro y que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios ($2/3$) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

Art.4.57. Condición de las piezas vivideras.

No podrán instalarse piezas vivideras, definidas según el Art. 4.25, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 50% de la superficie de la planta bajo rasante del local, o conjunto de locales que cuenten con una organización unitaria y un acceso común y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

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

Art.4.58. Ventilación.

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

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

- a) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes.
- b) Sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior.
- c) Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial. (Aseos, cocinas, etc.).

Art.4.59. Chimeneas.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases.

Art.4.60. Dimensión de patios.

Los patios tendrán acceso directo desde elementos comunes de la edificación circundante, y no podrán ser cubiertos parcial o totalmente por ningún sistema.

En los patios de parcela a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ (siendo H la altura del edificio), y la superficie del patio habrá de ser mayor o igual a $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3,00 metros y de 9,00 m² para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que

los mínimos se reducen a 2,00 metros para las luces rectas y diámetro y 8,00 m² para la superficie.

En patios de parcela a los que den cocinas, aseos o baños y no abran dormitorios, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro 0,2H, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro a superficie de los patios a los que abran dormitorios.

La altura del patio, se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventila a él, hasta la línea de coronación superior de la fachada.

Las promociones destinadas a viviendas acogidas a algún régimen de protección se regirán por la normativa de calidad y diseño vigente para tales promociones.

Art.4.61. Forma de los patios.

Los patios conservarán uniformes las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior en toda su altura excepto que las incrementen. En ningún caso se permitirá ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas en el artículo anterior.

Epígrafe 1. Condiciones de calidad y dotación de la edificación.

Art.4.62. Definición.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Epígrafe 2. Condiciones de aislamiento y estanqueidad.

Art.4.63. Estanqueidad de las edificaciones.

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

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

Art.4.64. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

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

Art.4.65. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios así como la ordenanza municipal de ruidos y vibraciones definida en Anexo 4 del volumen de Anexos Normativos II del presente NN.SS.

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

Epígrafe 3. Condiciones de abastecimiento de agua.**Art.4.66. Dotación mínima de agua.**

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

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

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

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

Art.4.67. Dotación contra incendios.

En obras de Nueva Planta o Rehabilitación deberá darse cumplimiento a la normativa vigente contraincendios.

Epígrafe 4. Condiciones del abastecimiento eléctrico.

Art.4.68. Dotación mínima.

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

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

Para edificio residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos de electrificación, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos, de:

- 5.000 W. Para viviendas de hasta 150 m²c, o capacidad de hasta 5 residentes.
- 8.000 W. Para viviendas de más de 150 m²c, o capacidad más de 5 residentes.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

Art.4.69. Localización de los Centros de Transformación.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total, en todo tipo de suelos urbanos y aptos para urbanizar deberán integrarse estéticamente y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno debiéndose cumplir:

- a) En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas no industriales:
 - No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
 - En el Suelo Urbano consolidado se permitirá su localización subterránea bajo el suelo público de viales y espacios libres.

- b) En el suelo urbano y apto para urbanizar de zonas industriales.
 - Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y privados (para el uso de la industria o instalación de la parcela).

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Art.4.70. Centralización de contadores.

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

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

Epígrafe 5. Condiciones de evacuación de residuos.**Art.4.71. Condiciones generales.**

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

En todos los casos, incluso en la tipología de vivienda unifamiliar, las parcelas deberán contar, dentro de la parcela, con una arqueta registrable que recoja en su caso, además de las aguas domésticas, las aguas pluviales de la parcela y cubiertas, garantizando que no se vierten estas últimas a las parcelas colindantes o a la vía pública.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a los cauces naturales existentes cumpliendo las condiciones que establezca tanto el PORN del Parque del Guadarrama como las estipulaciones de la calificación de la actividad.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o apto para urbanizar, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos, excepto en garajes individuales de hasta cinco plazas.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 10/93 de 26 de octubre, respecto del control y depuración de vertidos debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general de Arroyomolinos y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

Art.4.72. Cuartos de basura.

Todos los edificios multifamiliares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los cuartos locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si

éstos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

Epígrafe 6. Condiciones del resto de servicios e instalaciones

Art.4.73. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

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

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos si se localizan sobre la vía pública no podrán situarse a menos de un (1) metro del bordillo de la calle.

Art.4.74. Condiciones de Cuartos de Calderas.

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

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

Art.4.75. Evacuación de humos.

No se permiten la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, los cuales deberán evacuarse mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades/locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

Las barbacoas deberán localizarse a más de seis (6) metros de distancia, medios horizontalmente, de cualquier hueco de plantas altas de las parcelas colindantes.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción

y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

Se permitirá tanto la evacuación necesaria de humos y vapores como la ejecución de cada planta de edificación de salidas a fachada de gases y humos de combustión de calderas individuales de viviendas siempre que el sistema esté homologado por la delegación de industria.

En todos los casos además de las condiciones anteriores deberá darse cumplimiento a la Ordenanza Municipal Medio Ambiental.

Art.4.76. Canalizaciones.

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

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

Art.4.77. Antenas.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva deberán instalar antena colectiva para la televisión y radio.

Art.4.78. Servicios Postales.

Todo local, definido según el Art. 4.23, deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público.

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

Art.4.79. Climatización.

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

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido en el Art. 4.82 en cuanto a las condiciones de su dotación mínima de ventilación.

En las obras de Nueva Plan y Rehabilitación total de las edificaciones multifamiliares deberán preverse bancadas en cubierta para la posible instalación, en su caso, de unidades condensadoras de climatización, así como la canalización a cada una de las viviendas/locales de la edificación.

Art.4.80. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir lo previsto en la vigente normativa de prevención contra incendios, y en el Reglamento de Prevención de Incendios de la CAM, además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presente Normas.

Art.4.81. Ventilación de garajes y Evacuación de aire.

En los garajes la ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente normativa contra incendios. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego; en todos los casos deberán cumplir la Ordenanza Municipal de Protección Ambiental

En todos los casos la evacuación de aire deberá cumplir:

1. La evacuación del aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, de forma que el punto de salida de aire diste, como mínimo, 2 metros de cualquier hueco de ventana situado en el plano vertical.
2. Para volúmenes de aire comprendidos entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, el punto de salida distará, como mínimo, 2,5 m de cualquier ventana situada en el plano vertical y 2 m en el plano horizontal Asimismo, la distancia mínima entre la salida del aire y el punto más próximo de ventana situada en distinto parámetro será de 3,5 metros.
3. En el caso de estar situadas en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 m y estará provista de una rejilla de 45° de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.
4. Para volúmenes de aire superiores a 1 metro cúbico por segundo, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea, cuya altura supere en 1 m la del edificio propio o colindante en un radio de 15 m. La ventilación de locales de uso público, cuya superficie destinada al mismo sea superior a 200 m², se hará también por conductos a cubierta. Esta superficie será de 150 m² para los locales destinados al ramo de hostelería.

SECCIÓN 7. CONDICIONES ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN**Art.4.82. Aparatos elevadores.**

En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a diez (10) metros.

El acceso al ascensor en la planta baja de acceso a la edificación no deberá tener barreras arquitectónicas para minusválidos, y en todas las plantas existirá una comunicación directa entre el desembarque del ascensor y el descansillo de la escalera.

En todos los casos se cumplirán el Reglamento de Aparatos Elevadores.

Art.4.83. Portales.

Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

Art.4.84. Escaleras.

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

- a) Ciento treinta (130) centímetros en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

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

- b) Cien (100) centímetros en escaleras comunales de edificios multifamiliares o de edificios industriales, etc.
- c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una vivienda o en locales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener éste más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) centímetros en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepción de las consideradas en el punto c) anterior.

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de cincuenta (50) centímetros y una superficie de un (1) m² mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

SECCIÓN 8. CONDICIONES ESTÉTICAS**Art.4.85. Criterio básico.**

Teniendo en cuenta lo previsto en el Art. 3k de la Ley del Suelo 1/92, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y

dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalle de todos los elementos en forma, calidad y color.

Art.4.86. Aplicación.

Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en la presente Sección con la suficiente precisión para evitar la discrecionalidad en su concesión ya que ello es incompatible y ajeno al acto reglado de concesión de licencia.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelarán e imposibilitarán nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

Art.4.87. Fachadas.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando tengan diferente número de plantas.

1. Del mismo modo se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.
2. Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.
3. Los huecos de plantas bajas en las obras de nueva planta y reforma de fachada en el área de la ordenanza de Manzana cerrada, no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros; entre huecos, en el macizo o machones de edificación, se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta baja no tendrán limitación de anchura.

4. Los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de ordenanza de Manzana cerrada no tendrán en ningún caso una anchura superior a los tres (3) metros.
En el resto de las claves de ordenanza los huecos de planta alta no tendrán limitación de anchura.
5. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

Art.4.88. Cubiertas.

Las cubiertas, serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30º sexagesimales excepto en las Claves de Ordenanza 1.Manzana Cerrada y 2.Ensanche. Grado 3º.Histórico en el que la inclinación será del 45% y de 25º sexagesimales.

De existir aleros volados su dimensión mínima será de 30 cm. y su dimensión máxima se establecerá en función del ancho de acera, de cuyo borde se retranqueará al menos 30 cm. En viviendas unifamiliares situadas en ordenanza tercera deberán retranquearse un mínimo de un metro de los linderos interiores de parcela.

En ningún caso en obras de nueva planta se permitirá el vertido de aguas directamente a la vía pública sin canalón, debiendo verter los mismos a la red de saneamiento municipal.

Excepto en el Sector industrial los materiales serán preferentemente de teja cerámica, curva o plana, admitiéndose asimismo la teja de hormigón, gris natural y cualquier otro material análogo; en el sector industrial se admiten todo tipo de materiales incluso las placas de amianto cemento en color distinto del gris natural.

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

En obras tanto de nueva planta como de rehabilitación y reforma se prohíben las mansardas, debiéndose localizar los huecos del aprovechamiento bajo cubierta preferentemente en el plano de cubierta o por debajo de él. Se exceptúan de tal condición las viviendas unifamiliares sujetas a la ordenanza tercera si bien deberán sujetarse al Volumen de movimiento definido en el art.4.42 de estas Normas.

En todos los casos se permite, siempre que la solución estética sea adecuada, la ejecución de buhardillas que no superen un 20% de la longitud total de fachada, tengan una longitud máxima por hueco/buhardilla de 1,20 m. y estén separadas un mínimo de 3 m. entre sí.

Art.4.89. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas.

Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.

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

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

Art.4.90. Salientes y escaparates.

La alineación exterior de parcela no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elementos de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de cincuenta (50) centímetros de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizado en cualquier caso una altura mínima de cuarenta (40) centímetros; por el contrario los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

En aceras inferiores a un (1) metro y cuando las Normas Subsidiarias, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrollen, no prevean su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

Art.4.91. Balcones y miradores.

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

Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente además de no ocupar más de un 50% de la longitud del frente de fachada.

En cualquier caso dejarán una altura libre sobre el espacio público de trescientos (300) centímetros.

Art.4.92. Terrazas y porches.

En las zonas sujetas a la ordenanza de Manzana cerrada se admitirán terrazas entrantes y porches siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.

En el resto de las zonas de ordenanza se permitirán terrazas salientes y porches los cuales no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada ni superar los cuatro (4) metros de longitud por vivienda excepto en las viviendas unifamiliares que será libre; su vuelo máximo medido desde el plano de fachada no podrá rebasar los ciento cincuenta (150) centímetros debiendo en cualquier caso retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.

Los porches, o terrazas cubiertas, deberán cumplir las condiciones de retranqueos mínimas de la ordenanza que les sea de aplicación.

En todos los casos se permitirán cortavientos de acceso a viviendas en el interior de parcela hasta un máximo de 2 m. de saliente de la fachada de la edificación e invadiendo la línea de retranqueo mínima de la clave de ordenanza correspondiente.

Art.4.93. Marquesinas.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras; su grosor máximo opaco no será superior a un 15% de su longitud desde el plano de fachada, con un mínimo de 12cm, no permitiéndose vertidos de agua a la vía o espacio público.

Se admitirán pérgolas dentro de las parcelas privadas, sin limitación de longitud, siempre que la cubrición se ejecute con materiales ligeros, desmontables y en armonía con la edificación. Las marquesinas estarán exentas de cumplir los retranqueos mínimos.

Art.4.94. Toldos.

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

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

Art.4.95. Muestras y Banderines.

a) Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alfeizares de las otras plantas.

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

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

Las muestras luminosas requerirán, además de las condiciones anteriores, la conformidad de los usuarios (propietarios o arrendatarios) de los locales y estancias situadas a menos de tres (3) metros del anuncio.

b) Banderines.

Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de tres (3) metros; su saliente máximo será igual al fijado para los balcones y su altura máxima dos (2) metros. Se podrán adosar en su totalidad a las marquesinas.

Los banderines luminosos requerirán, además de las condiciones anteriores, la conformidad de los usuarios (propietarios o arrendatarios) de los locales y estancias situadas a menos de tres (3) metros del anuncio.

Art.4.96. Cerramiento y celosías.

Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y Apto para Urbanizar a espacio público se ejecutarán con los mismos materiales, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio.

En zonas/calles de frente comercial el vallado sólo podrá ser vegetal hasta 1m de altura.

El cerramiento de frente de calles será opaco en su base, con una altura máxima medida en el punto medio de 120 centímetros coronado por un cerramiento diáfano, metálico o vegetal, hasta 2,20 metros de altura total; en calles con pendiente la base opaca del muro en su punto más alto no podrá rebasar los 170 centímetros.

Los cerramientos de parcela con linderos medianeros podrán ser opacos o diáfanos, con una altura máxima en ambos casos de 220 centímetros y en ningún caso se podrá modificar el natural curso de las aguas.

En caso de existir un desnivel entre parcelas colindantes podrá realizarse un muro de contención de una altura máxima de 120 centímetros medidos sobre el nivel inferior; sobre éste se admitirá un cerramiento opaco de 1,20 coronado por un cerramiento diáfano de 1,20 m medido desde el nivel superior. En ningún caso podrá modificar el natural curso de las aguas.

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

Los cerramientos y elementos de seguridad de los locales comerciales y plantas bajas de la edificación serán no escalables (preferentemente ciegos) y con cajón de arrollamiento en el interior sin invadir el espacio público.

En el Suelo No urbanizable los cerramientos se sujetarán a lo establecido en el artículo 4.38 de las presente Normas.

Art.4.97. Pavimentación de los espacios de cesión.

En los espacios libres que sean de cesión obligatoria, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente sin solución de continuidad.

Art.4.98. Jardinería vial.

En los espacios libres que sean de cesión obligatoria el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes así como potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones.

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

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

Art.4.99. Publicidad en Suelo Urbano.

La publicidad en Suelo Urbano se regulará mediante una ordenanza específica prohibiéndose, en tanto no se apruebe la misma, los carteles o vallas publicitarias o informativas sobre terreno, fachadas o medianeras siempre que no estén ligadas al uso mismo de la edificación o parcela o pertenezca a la promoción inmobiliarias de las mismas.