

# **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, CONTRUCCIONES E INSTALACIONES**

## **TEXTO CONSOLIDADO**

MARZO 2021

INDICE

<b>PREAMBULO</b> .....	5
<b>TITULO PRELIMINAR</b> .....	6
Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.....	6
<b>TITULO I CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA</b> .....	7
Artículo 2. Definición.....	7
Artículo 3. Aplicación:.....	7
Artículo 4. Elementos de referencia:.....	7
Artículo 5. Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación...8	8
Artículo 6. Retranqueo.....	8
Artículo 7. Separación entre edificaciones.....	10
Artículo 8. Fondo edificable.....	11
Artículo 9. Área de movimiento de la edificación.....	12
<b>TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA</b> .....	12
Artículo 10. Definición.....	12
Artículo 11. Aplicación:.....	12
Artículo 12. Superficie ocupable.....	12
<b>TITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS</b> .....	13
Artículo 13. Definición.....	13
Artículo 14. Aplicación.....	13
Artículo 15. Elementos de referencia.....	13
Artículo 16. Altura de piso.....	14
Artículo 17. Altura libre de piso.....	14
Artículo 18. Planta.....	14
Artículo 19. Planta sótano.....	14
Artículo 20. Planta semisótano.....	15
Artículo 21. Planta baja.....	15
Artículo 22. Planta de piso.....	16
Artículo 23. Entreplanta.....	16
Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada, azotea y ático.....	17
Artículo 25. Altura de la edificación.....	19
Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima.....	21
Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas.....	22
Artículo 28. Casetas de control.....	24
Artículo 29. Escaleras.....	24
<b>TITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO</b> .....	25
<b>CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES</b> .....	25
Artículo 30. Definición.....	25
Artículo 31. Aplicación.....	25
<b>CAPÍTULO II. DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES</b> .....	25
Artículo 32. Condiciones de calidad de las construcciones.....	25
Artículo 33. Pieza o recinto.....	25
Artículo 34. Ventilación.....	26
Artículo 35. Iluminación.....	26
Artículo 36. Oscurecimiento de piezas habitables.....	27
Artículo 37. Patios.....	27
Artículo 38. Vertido de aguas pluviales.....	30
Artículo 39. Limpieza.....	30
<b>TITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS</b> .....	30
Artículo 40. Definición.....	30
Artículo 41. Aplicación.....	30
Artículo 42. Cerramientos de terrazas en uso de vivienda.....	30
Artículo 43. Instalaciones en fachada.....	31
Artículo 44. Paramentos al descubierto.....	31
Artículo 45. Vallado de terrenos y solares.....	31
Artículo 46. Portadas y accesos.....	32

Artículo 47. Escaparates, rejas y cierres .....	32
Artículo 48. Toldos y pérgolas .....	32
Artículo 49. Banderines, muestras .....	33
Artículo 50. Señalización de fincas.....	33
Artículo 51. Vallado de obras .....	33
Artículo 52. Instalaciones publicitarias en edificios.....	33
<b>TITULO VI. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y DE</b>	
<b>ACCESIBILIDAD.....</b>	<b>34</b>
<b>CAPITULO I: CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>34</b>
Artículo 53. Definición.....	34
Artículo 54. Aplicación .....	34
<b>SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>34</b>
<b>1. VIVIENDA.....</b>	<b>34</b>
Artículo 55. Definición y categorías .....	34
Artículo 56. Vivienda exterior .....	36
Artículo 57. Dimensiones mínimas de los recintos o piezas .....	40
Artículo 58. Programa de la vivienda .....	40
Artículo 59. Altura libre mínima .....	40
Artículo 60. Trasteros.....	40
Artículo 61. Dimensiones de los huecos de paso .....	41
Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas.....	41
Artículo 63. Portales y servicio de cartería .....	41
Artículo 64. Ventilación e iluminación.....	42
Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos .....	43
Artículo 65bis “condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificio de vivienda colectiva “ .....	43
<b>2. RESIDENCIA COMUNITARIA.....</b>	<b>44</b>
Artículo 66. Definición.....	44
<b>3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES .....</b>	<b>44</b>
Artículo 66 bis. Definición. ....	44
<b>SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL .....</b>	<b>45</b>
<b>1. INDUSTRIA ARTESANA, PEQUEÑA INDUSTRIA O TALLER .....</b>	<b>45</b>
Artículo 67. Definición.....	45
Artículo 68. Altura libre mínima .....	45
Artículo 69. Superficie de los locales .....	45
Artículo 70. Aseos y escaleras.....	45
Artículo 71. Espacios profesionales en uso industrial.....	46
Artículo 72. Uso industrial en locales en plantas semisótano y sótanos .....	46
Artículo 73. Ventilación e iluminación.....	47
<b>2. TALLER DEL AUTOMÓVIL, ALMACENAJE, INDUSTRIA LIGERA. INDUSTRIA MEDIA. ....</b>	<b>47</b>
Artículo 74. Definición.....	47
Artículo 75. Altura libre mínima .....	48
Artículo 76. Superficie de los locales .....	48
Artículo 77. Aseos .....	48
Artículo 78. Escaleras .....	49
Artículo 79. Uso industrial en locales en plantas semisótano y sótanos .....	49
Artículo 80. Ventilación e iluminación.....	49
Artículo 81. Características de los materiales.....	49
Artículo 82. Potencia instalada .....	50
Artículo 83. Instalaciones .....	50
Artículo 84. Vertidos líquidos y sólidos .....	50
Artículo 85. Protección contra incendios .....	50
Artículo 86. Carga y descarga en almacenes .....	50
Artículo 87. Depósitos o almacenes al aire libre.....	50
Artículo 88. Condiciones de los almacenes .....	51
Artículo 89. Condiciones específicas de locales destinados a taller del automóvil .	51
<b>3. SERVICIOS EMPRESARIALES .....</b>	<b>51</b>
Artículo 90. Definición.....	51

<b>SECCION TERCERA. USO TERCARIO</b> .....	<b>52</b>
<b>1. HOTELERO</b> .....	<b>52</b>
Artículo 91. Definición.....	52
Artículo 92. Uso hotelero en locales en plantas semisótano y sótanos .....	52
<b>2. COMERCIAL</b> .....	<b>53</b>
Artículo 93. Definición.....	53
Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial .....	53
Artículo 95. Aseos .....	54
Artículo 96. Escaleras. Ascensor.....	54
Artículo 97. Uso comercial en locales en plantas semisótano y sótanos.....	54
Artículo 98. Ventilación e iluminación.....	55
Artículo 99. Circulación interior .....	55
Artículo 100. Ordenación de la carga y descarga .....	55
Artículo 101. Espacios profesionales en terciario comercial .....	55
Artículo 102. Pasajes comerciales.....	56
Artículo 103. Almacenaje de productos alimentarios.....	56
Artículo 104. Grandes superficies comerciales .....	56
<b>3. OFICINAS</b> .....	<b>56</b>
Artículo 105. Definición.....	56
Artículo 106. Altura libre mínima .....	57
Artículo 107. Aseos .....	57
Artículo 108. Escaleras .....	57
Artículo 109. Uso de Oficinas en locales en plantas semisótano y sótanos .....	57
Artículo 110. Accesos interiores.....	58
Artículo 111. Ventilación e iluminación.....	58
Artículo 112. Espacios profesionales en uso de oficinas .....	58
<b>4. TERCARIO RECREATIVO</b> .....	<b>59</b>
Artículo 113. Definición.....	59
Artículo 114. Altura libre mínima .....	59
Artículo 115. Aseos y escaleras.....	59
Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo .....	60
Artículo 117. Uso Terciario Recreativo en locales en plantas semisótano y sótanos .....	63
Artículo 118. Terciario recreativo en edificio con uso vivienda .....	64
<b>SECCION CUARTA. USO DOTACIONAL: Equipamientos sociales</b> .....	<b>64</b>
<b>1. RELIGIOSO</b> .....	<b>64</b>
Artículo 119. Definición.....	64
Artículo 120. Altura libre mínima .....	65
Artículo 121. Uso religioso en locales en plantas semisótano y sótanos.....	65
<b>2. CULTURAL</b> .....	<b>66</b>
Artículo 122. Definición.....	66
Artículo 123. Altura libre mínima .....	66
Artículo 124. Aseos .....	66
Artículo 125. Uso cultural en locales en plantas semisótano y sótanos.....	66
<b>3. DOCENTE</b> .....	<b>67</b>
Artículo 126. Definición.....	67
Artículo 127. Altura libre mínima .....	68
Artículo 128. Aseos .....	68
Artículo 129. Uso docente en locales en plantas semisótano y sótanos .....	68
<b>4. ADMINISTRATIVO</b> .....	<b>69</b>
Artículo 130. Definición.....	69
<b>5. SANITARIO</b> .....	<b>70</b>
Artículo 131. Definición.....	70
Artículo 132. Altura libre mínima .....	71
Artículo 133. Aseos .....	71
Artículo 134. Uso sanitario en locales en plantas semisótano y sótanos.....	71
<b>6. ASISTENCIAL</b> .....	<b>72</b>
Artículo 135. Definición.....	72
Artículo 136. Altura libre mínima .....	72

Artículo 137. Aseos .....	72
Artículo 138. Uso asistencial en locales en plantas semisótano y sótanos .....	73
<b>7. GERIÁTRICO .....</b>	<b>74</b>
Artículo 139. Definición.....	74
Artículo 140. Altura libre mínima .....	74
Artículo 141. Aseos .....	74
Artículo 142. Uso geriátrico en locales en plantas semisótano y sótanos .....	74
<b>8. OCIO Y ESPECTÁCULOS .....</b>	<b>75</b>
Artículo 143. Definición.....	75
Artículo 144. Altura libre mínima .....	75
Artículo 145. Uso de ocio y espectáculos en locales en plantas semisótano y sótanos .....	75
<b>9. DEPORTIVO.....</b>	<b>76</b>
Artículo 146. Definición.....	76
Artículo 147. Altura libre mínima .....	76
Artículo 148. Aseos .....	76
Artículo 149. Uso deportivo en locales en plantas semisótano y sótanos .....	77
<b>CAPITULO II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. ....</b>	<b>78</b>
Artículo 150. Supresión de barreras arquitectónicas.....	78
<b>TITULO VII. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. ....</b>	<b>78</b>
<b>CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>78</b>
Artículo 151. Definición.....	78
Artículo 152. Aplicación .....	78
<b>CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL .....</b>	<b>79</b>
Artículo 153. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.....	79
Artículo 154. Dotación de servicio de energía eléctrica.....	79
Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización .....	79
Artículo 156. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria.....	80
Artículo 157. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos .....	80
Artículo 158. Dotación de servicio de saneamiento .....	81
<b>CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS.....</b>	<b>81</b>
Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos.....	81
Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores .....	82
Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones .....	83
<b>CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO .....</b>	<b>83</b>
Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento.....	83
Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento .....	86
Artículo 164. Altura libre mínima en garajes .....	92
Artículo 165. Ventilación .....	92
Artículo 166. Saneamiento en garajes.....	93
Artículo 167. Iluminación en garajes .....	94
Artículo 168. Seguridad contra incendios .....	94
Artículo 169. Aparcamientos mecánicos .....	94
Artículo 170. Condiciones de los aparcamientos clase I .....	94
Artículo 171. Condiciones de los aparcamientos clase II .....	96
Artículo 172. Aparcamientos en los espacios libres y en los espacios edificados ...	97
Artículo 173. Carga de vehículos eléctricos en edificios .....	97
<b>TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD. ....</b>	<b>98</b>
<b>CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>98</b>
Artículo 174. Definición.....	98
Artículo 175. Aplicación .....	98
<b>CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.....</b>	<b>98</b>
Artículo 176. Condiciones de seguridad contra incendios.....	98
<b>CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS .....</b>	<b>98</b>
Artículo 177. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.....	98

CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS .....	98
<b>Artículo 178. Condiciones de seguridad contra caídas .....</b>	<b>98</b>
<b>TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. ....</b>	<b>99</b>
<b>Artículo 179. Condiciones de conservación y mantenimiento .....</b>	<b>99</b>
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- USOS AUTORIZABLES EN SEMISÓTANO .....</b>	<b>99</b>
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- MEJORA DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES .....</b>	<b>100</b>
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO .....</b>	<b>102</b>
<b>DISPOSICION DEROGATORIA .....</b>	<b>104</b>

#### AFECTADA POR:

Modificación 1 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de abril de 2006: BOCM 124 de 26 de mayo de 2006)

Modificación 2 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de marzo de 2010: BOCM 19 de abril de 2010)

Modificación 3 (aprobación definitiva Pleno municipal de 24 de septiembre de 2013: BOCM 23 de noviembre de 2013)

Modificación 4 (aprobación definitiva el 20 mayo de 2019. BOCM de 10 de junio de 2019, nº 136)

Modificación 5 (aprobación definitiva el 25 de marzo de 2021. BOCM de 28 de mayo, nº 126 )

#### **PREAMBULO**

Es clásica en nuestro sistema político y administrativo la invocación al artículo 137 constitucional al analizar el denominado principio de autonomía de las entidades públicas territoriales en España; principio de autonomía que, entendido para municipios, provincias y Comunidades Autónomas como la capacidad para la gestión por éstos de sus respectivos intereses, se desarrolla luego singularmente en el ámbito local en los siguientes artículos 140 a 142 del mismo Texto Fundamental, a partir de los que se alcanza una definición comúnmente aceptada de aquel principio de autonomía: la capacidad de los entes locales para dotarse de un conjunto de normas y de órganos de gobierno propios.

El sistema normativo vigente procede luego a traducir ese principio autonómico y a dotarlo de contenido efectivo en los distintos sectores materiales en los que se halla presente aquel interés local; a partir de la norma cabecera de grupo que representó la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, el legislador ordinario ha procurado materializar la citada autonomía mediante la atribución a la Administración local de las distintas herramientas jurídicas que hagan efectivo el principio citado de autogobierno. El ámbito urbanístico, en buena lógica, no ha resultado al margen de esa asignación competencial, reconociéndose a los municipios y a sus órganos de gobierno poderes de intervención en el proceso urbanizador y edificatorio.

En ese marco debe encuadrarse la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando en su artículo 32.1 proclama que «*todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya*

*aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local»; añadiendo el número 4 del mismo artículo que esas Ordenanzas municipales de construcción regularán pormenorizadamente «... cuantas (...) condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción...», con respeto siempre en la regulación de esos aspectos a que los mismos «no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico» (artículo 32.4,b) “in fine”).*

Destacan en la regulación anterior dos extremos que es necesario recordar para explicar luego, en su justa medida, la presente Ordenanza: en primer lugar, el **ámbito objetivo** de estas normas urbanísticas locales, centradas en la previsión de las condiciones exigibles para la autorización, por el poder público, de los actos de edificación y uso del suelo y, en segundo lugar, la relación de estas normas con el instrumento clásico de regulación del fenómeno urbanístico, los planes de ordenación, y que puede articularse en torno al principio de **reserva material**, pues las determinaciones estructurantes y definitorias de la edificabilidad y uso del suelo deberán permanecer en el plan correspondiente y su desarrollo en estas ordenanzas especiales, desgajadas así de ese plan del que hasta ahora formaban parte ineludible.

Los anteriores objetivos, como más arriba se anunciaba, son los que este Ayuntamiento ha perseguido a la hora de elaborar la presente Ordenanza sobre edificaciones, construcciones e instalaciones, estructurada en un título preliminar, nueve títulos y una disposición derogatoria, en los cuales se acomete la tarea de regular el proceso edificatorio en el término municipal de Alcobendas, en conexión con aquellas bases de ordenación estructurante que, necesariamente, permanecen en el Plan General de Ordenación vigente. De esta manera y desde la entrada en vigor de esta norma, el control de la actividad urbanística en Alcobendas contará con la doble herramienta que representa el Plan General de 1.999 – norma ésta sustituida automáticamente por los siguientes Planes Generales que vayan sucediéndose en el tiempo – y la presente Ordenanza de edificaciones y construcciones, con el objetivo de hacer realidad el fin último que inspira el ejercicio de esta potestad pública: *«ordenar el uso racional del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles y en el marco de la ordenación del territorio»* (artículo 3.2, Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid).

## TITULO PRELIMINAR

### **Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular, en el término municipal de Alcobendas, las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones e instalaciones sujetas a licencia urbanística u otras formas de control de la legalidad urbanística, tales como la presentación de declaraciones responsables y las comunicaciones previas, tanto en lo que se refiere a su emplazamiento y localización como a sus propias características.

## TITULO I CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

### **Artículo 2. Definición.**

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

### **Artículo 3. Aplicación:**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que implique modificación de los parámetros de posición.

### **Artículo 4. Elementos de referencia:**

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinadas para fijar su emplazamiento.

- Referencias planimétricas:

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

- Lindero: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
  - Lindero frontal. El que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente.
  - Linderos laterales. Son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
- Alineación: es la línea que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público. Se distinguen los siguientes tipos:
  - Alineación actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
  - Alineación oficial. Son las señaladas por el planeamiento.
  - Alineación exterior. Son las que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio destinado a viales o espacios libres exteriores.
  - Alineación interior. Son las señaladas por el planeamiento para delimitar los espacios susceptibles de ocupación por edificación y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.
- Plano o planos de fachada: Aquellos que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior los elementos constructivos del alzado del edificio, incluyendo los porches con estructura de borde excepto los vuelos o salientes autorizados.

- Línea de edificación: línea formada por la intersección de la proyección vertical de los planos de fachada del edificio sobre el terreno.
- Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela
- Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Artículo 5. Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación.**

Respecto a las alineaciones, la edificación y el cerramiento podrán estar en alguna de estas situaciones.

- a) En línea: cuando la línea de edificación o cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o cerramiento es exterior a la alineación oficial
- c) Remetida o retranqueada: cuando la edificación o cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes del plano de fachada autorizados en esta ordenanza, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto de la alineación oficial.

#### **Artículo 6. Retranqueo**

Es la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, o linderos de las parcelas colindantes, que fija las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

En general, el retranqueo mínimo será de 3,00 metros, salvo que expresamente en las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido se establezca otro parámetro distinto.

El retranqueo se medirá desde el elemento más sobresaliente de la edificación y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a un 1,00 metro a partir de una altura de 2 plantas.

En aquellos casos en que las normas zonales del Plan General, u ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, la separación de la construcción al lindero será la de menor valor de los linderos mencionados.

En esta zona no se podrá alterar de forma sustancial la topografía original de la parcela mediante movimientos de tierras a base de terraplenes que eleven la rasante original de la parcela.

Las construcciones bajo rasante no enteramente subterráneas, no podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos mínimos.

Con carácter general no se admitirá ninguna construcción instalación o elemento estructural sea cual fuere su uso y destino, sobre rasante en la zona de retranqueo, salvo casetas de control de accesos y cuartos de basura. No obstante, las casetas de control y cuartos de basura podrán situarse a una distancia con parcelas colindantes no inferior a la mitad del retranqueo establecido por la norma zonal correspondiente del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, cuando por la configuración de la propia parcela y las dimensiones de la caseta o cuartos no sea posible situarla respetando la totalidad del retranqueo a parcelas colindantes y siempre y cuando se sitúen en la alineación a la vía pública.

Se podrán autorizar las pérgolas definidas en el artículo 48, en las zonas de retranqueo respetando una distancia mínima de 3 metros a cualquier lindero con otra parcela y a la alineación oficial.

Las construcciones enteramente subterráneas, excepto en el uso residencial-vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes al retranqueo a linderos de parcelas colindantes, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido. En el uso residencial, estas construcciones enteramente subterráneas, no podrán destinarse a usos privativos de las viviendas con comunicación directa desde está.

Igualmente se autorizará en la zona de retranqueo las rampas de acceso al garaje aparcamiento bajo rasante.

Se podrán autorizar, en la zona de retranqueo con otras parcelas, piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre, siempre que se construyan por debajo de la rasante natural del terreno. Con relación a las pistas de pádel, se podrán instalar en la zona de retranqueo, elevándose de la cota original del terreno únicamente los muros de vidrio más su malla metálica con la altura máxima reglamentaria establecida en la normativa de aplicación.

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones propias de las compañías suministradoras que dan servicio a las parcelas podrán ocupar tanto los espacios correspondientes a la zona de retranqueo con la vía pública como el retranqueo a linderos de parcelas colindantes. No obstante en tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, dicha instalación subterránea no podrá ocupar la zona de retranqueo con parcelas colindantes. Dispondrán de acceso desde la vía pública, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante perteneciente a la edificación.

En edificios existentes localizados en zonas con uso característico industrial, terciario o dotacional, serán objeto de estudio caso por caso, los proyectos para la localización de

instalaciones propias de la actividad en la zona de retranqueo. Además, se autoriza la instalación de punto de recarga de coche eléctrico para usuarios de la actividad a desarrollar y/o punto de suministro y almacenamiento de combustible para autoconsumo, así como instalaciones de protección contra incendios. En base a estos estudios se establecerán las condiciones exigibles a las instalaciones que en todo caso deberán estar al aire libre y cumplir la reglamentación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y protección contra incendios. En ningún caso se admitirán estas instalaciones en zonas de retranqueo colindantes a parcelas con uso característico Residencial.

En edificios existentes, se podrá ocupar el espacio de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad (CTE DB-SUA y DA DB-SUA/2 o normativa que la sustituya), cuando se justifique la imposibilidad técnica de cumplimiento en zonas distintas de la zona de retranqueo. Las soluciones constructivas se ajustarán a lo establecido en la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad estudiando caso por caso la adecuación efectiva a implantar y empleándose en todo caso materiales ligeros y visualmente permeables. Además las soluciones deberán ser compatibles con el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

#### **Artículo 7. Separación entre edificaciones.**

Es la dimensión que separa a sus fachadas, estén sobre la misma parcela, en parcelas colindantes o separadas por un vial o espacio libre.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Las separaciones se medirán sobre perpendicular a las fachadas en el punto más desfavorable y a partir de los máximos salientes de la edificación, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 1,00 metro a partir de una altura de 2 plantas.

Estas condiciones serán de aplicación con carácter general, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

##### **1. Separación entre edificios situados en parcelas colindantes.**

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H) de cornisa, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

En las zonas con uso característico industrial las edificaciones deberán guardar exclusivamente como separación a linderos con otras parcelas, la que resulte de aplicar los retranqueos establecidos en el grado correspondiente.

2. *Separación entre edificios dentro de una misma parcela.*

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de 4,00 metros.

En las zonas con uso característico industrial la separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a 6,00 metros, cuando la altura del más alto sea mayor o igual a 6,00 metros y no se encuentre dentro de los supuestos regulados en los apartados a) b) y c) del apartado siguiente.

3. *Reducción de la separación mínima.*

Podrá reducirse el valor de la separación entre edificaciones hasta la tercera parte de su altura de cornisa ( $H/3$ ) con un mínimo de 4,00 metros en los casos siguientes:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.
- c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de los bloques de edificación tenga en planta una dimensión inferior a 12,00 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de la altura del bloque más alto ( $H/2$ ) con un mínimo de 4,00 metros.

4. *Vacíos compositivos.*

Cuando en la composición del volumen edificado se efectúen aperturas espaciales de carácter compositivo transversales a la directriz de los bloques de edificación, la distancia entre sus paramentos será libre, no pudiendo abrir sobre ellas huecos que resuelvan las condiciones de ventilación o iluminación de ninguno de los espacios habitables de la edificación, pero si la de aquellos que las complementen. En este último caso la distancia entre paramentos será de 3,00 metros.

Los casos especiales (bloques de planta irregular, curvos, etc.) se resolverán por el Ayuntamiento aplicando el espíritu de protección de luces, vistas y soleamiento.

**Artículo 8. Fondo edificable**

Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que pueden situarse los planos de fachadas opuestos a un plano vertical en las alineaciones oficiales, medido perpendicularmente a los correspondientes tramos de dichas alineaciones oficiales. Se definen en los planos correspondientes y normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

### **Artículo 9. Área de movimiento de la edificación**

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

## **TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

### **Artículo 10. Definición.**

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

### **Artículo 11. Aplicación:**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que implique modificación de los parámetros de ocupación.

### **Artículo 12. Superficie ocupable.**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía será señalada por las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación o indirectamente, como conjunto de referencias de posición, siendo entonces coincidentes con el área de movimiento.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distinguen la ocupación de plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

- Ocupación sobre rasante.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. Con carácter general se trata de la superficie definida por las construcciones no enteramente subterráneas, incluidos porches.

El coeficiente de ocupación señalado en las normas zonales del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, es la relación entre la superficie ocupable sobre rasante y la superficie de la parcela edificable. Será inferior o igual al valor de superficie ocupable fijado en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones

de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

- Ocupación bajo rasante.

Es la superficie comprendida por la proyección de las plantas bajo rasante sobre un plano horizontal. Con carácter general se trata de las plantas de sótanos.

Las construcciones enteramente subterráneas, excepto en el uso residencial- vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, en la forma establecida en el artículo 6, y salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

La superficie ocupable bajo rasante podrá señalarse en las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación diferenciado del establecido sobre rasante, o indirectamente como conjunto de referencias de posición.

En las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, la superficie máxima autorizable bajo rasante no superará la ocupación establecida sobre rasante. Dicha ocupación se desarrollará bajo la proyección horizontal de la planta sobre rasante al menos en un 80%. Se exceptúan de esta obligación, las de tipología vivienda unifamiliar, que compartan superficie bajo rasante para usos comunitarios (garajes, trasteros, piscina cubierta, etc) de acuerdo a la norma zonal de aplicación del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

### TITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

#### **Artículo 13. Definición**

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las edificaciones y construcciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

#### **Artículo 14. Aplicación**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que implique modificación de los parámetros regulados en el presente capítulo.

#### **Artículo 15. Elementos de referencia**

- Referencias altimétricas:

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas.

- Rasante actual. Son los perfiles longitudinales de los viales existentes
- Rasante oficial. Son los perfiles longitudinales de los viales definidos en el planeamiento o proyecto de urbanización.
- Cota del terreno circundante. Altitud relativa de cada punto del terreno circundante, en contacto con la edificación.

#### **Artículo 16. Altura de piso**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### **Artículo 17. Altura libre de piso**

Es la distancia entre la cara inferior del techo al pavimento del piso totalmente terminada.

#### **Artículo 18. Planta**

Es toda superficie horizontal, acondicionada para desarrollar en ella una determinada actividad o uso. En función de su posición dentro del edificio se distinguen:

1. *Plantas bajo rasante*: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. Se distinguen:
  - a) Planta semisótano
  - b) Planta sótano.
  
2. *Plantas sobre rasante*: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por encima de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación. Se distinguen:
  - a) Planta baja
  - b) Planta de piso
  - c) Entreplanta
  - d) Planta bajo cubierta inclinada
  - e) Planta azotea
  - f) Planta ático

#### **Artículo 19. Planta sótano.**

Se entiende por planta sótano aquella en que la cara inferior de su techo esté en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación. En función de su posición en el edificio con referencia a la planta baja o a la planta semisótano se distinguen los siguientes niveles: sótano primero, sótano segundo, sótano tercero, etc.

- **Altura mínima libre:**  
El valor de la altura libre mínima de la planta sótano se determinará en función del uso.

### Artículo 20. Planta semisótano

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo pavimento esté por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante y la cara inferior de su techo por encima de ella. Se sitúa inmediatamente por debajo de la planta considerada como baja en el proyecto edificatorio. (figura 20.1)

Todo semisótano que sobresalga más de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o terreno circundante computará como número de planta, independientemente del uso al que se destine, manteniendo su condición de semisótano. (figura 20.2)

- *Altura mínima libre:*

El valor de la altura libre mínima de la planta semisótano se determinará en función del uso.

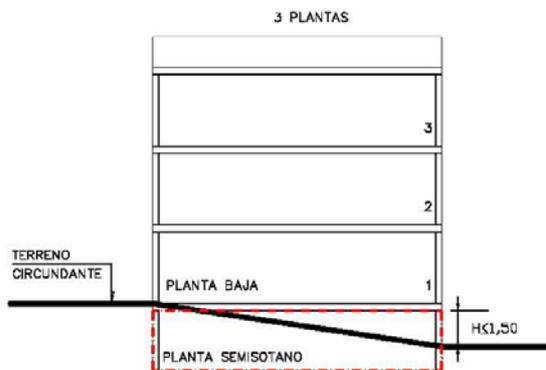


Figura 20.1

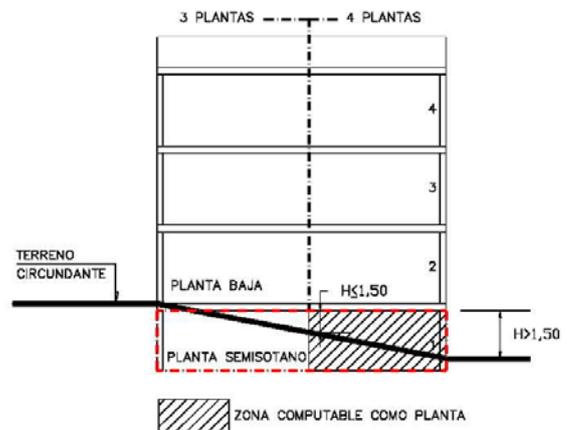


Figura 20.2

### Artículo 21. Planta baja

Se entiende por planta baja aquella cuyo nivel de suelo es coincidente o está por encima de la rasante de la acera o terreno circundante y se sitúa inmediatamente por encima de las plantas bajo rasante de existir estas. (figura 21.1). La planta baja es aquella en la que se sitúa el acceso general al edificio, no autorizándose este a través de plantas semisótanos. Cuando la rasante de la acera o terreno circundante varíe respecto del nivel de implantación de la planta baja, situándose por encima de este, se estudiará caso por caso las situaciones que se presenten al objeto de determinar que superficie se puede destinar a usos de los previstos para las plantas bajas que en ningún caso será el de vivienda. Se considerará semisótano la zona de la planta cuyo nivel de suelo quede por debajo de la rasante y el nivel inferior de techo no sobresalga más de 1,50 metros respecto de la rasante circundante. (figura 21.2 y 21.3)

- *Altura mínima libre:*

El valor de la altura libre mínima de la planta baja se determinará en función del uso.

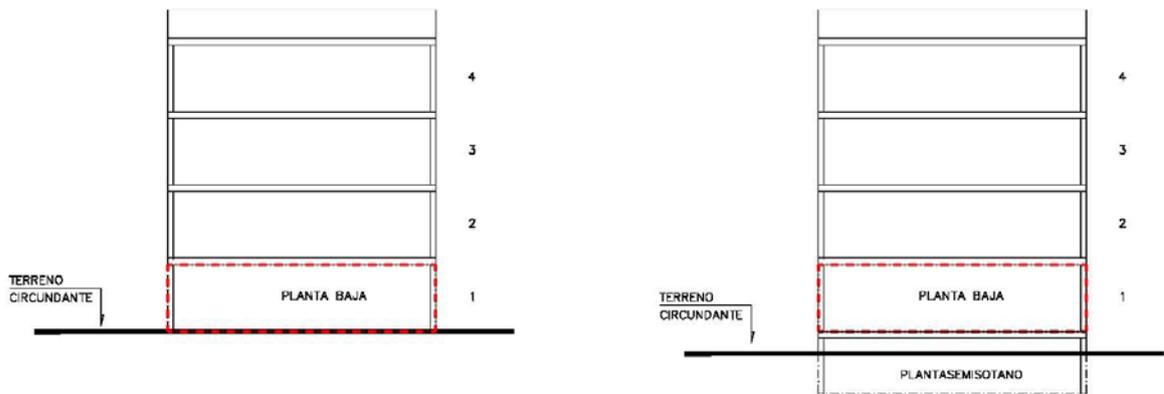


Figura 21.1

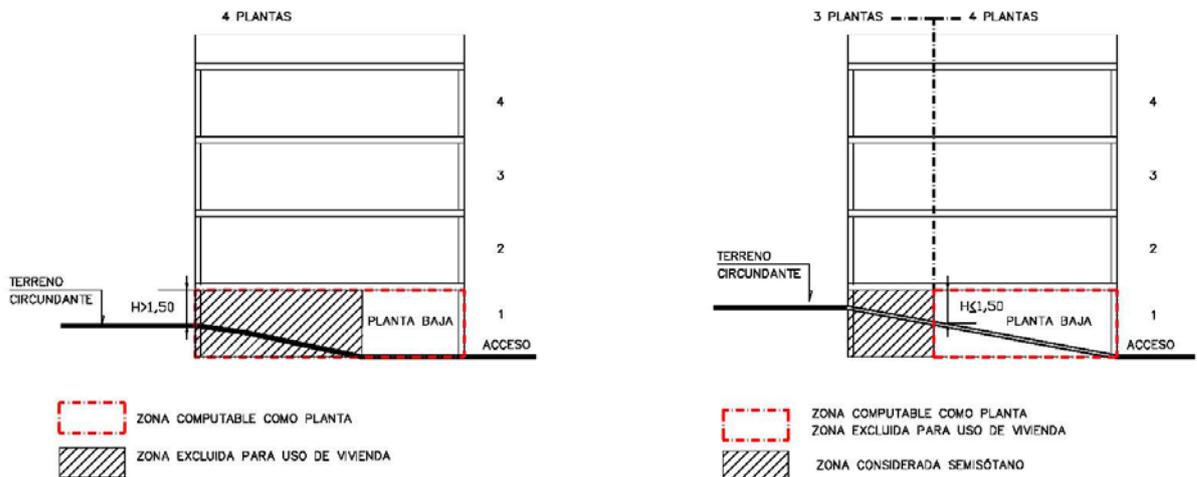


Figura 21.2

Figura 21.3

## Artículo 22. Planta de piso

Se entiende por planta de piso aquella que está por encima de la planta baja.

- Altura mínima libre:  
El valor de la altura libre mínima de la planta de piso se determinará en función del uso.

## Artículo 23. Entreplanta

Se entiende por entreplanta aquella que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta y que no manifieste al exterior huecos de luz y ventilación independientes de los de la planta a la que pertenece.

- Altura mínima libre:  
El valor de la altura libre mínima de la entreplanta se determinará en función del uso.

- Superficie máxima:  
La entreplanta tendrá una superficie máxima del 50% de la planta inferior.

#### Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada, azotea y ático

Se entiende por planta bajo cubierta inclinada la que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta autorizable de un edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando su superficie bajo planos inclinados.

Los planos de cubierta (faldones), tendrán una inclinación máxima de 45°. La cota de altura del arranque del faldón de cubierta respecto de la cara superior del último forjado en la prolongación de la fachada de planta, no superará 1,00 metro (figura 24.1).

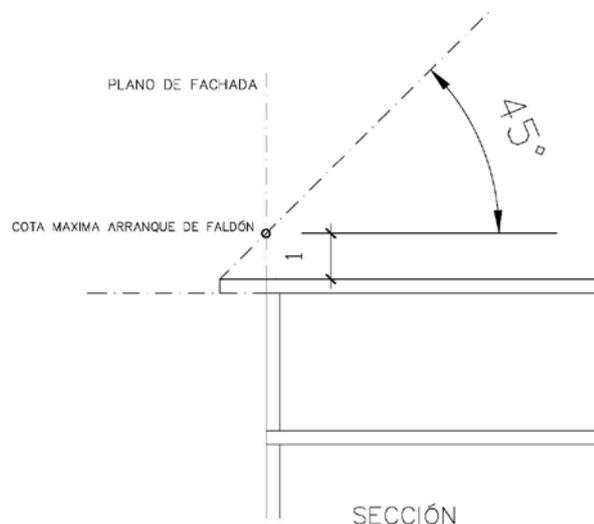


Figura 24.1

La luz y ventilación se realizará a través de huecos integrados en el faldón de cubierta o de paramentos verticales (tipo mansardas), o de los huecos abiertos en los hastiales verticales cuando la cubierta no se ejecuta a cuatro aguas. La dimensión frontal del conjunto de los paramentos verticales sobre el faldón de la cubierta inclinada no será superior al 50% de la longitud de la fachada que cubra. Estos paramentos verticales tendrán una altura máxima de 1,00 metro respecto del faldón y se situarán bajo planos con inclinación máxima de 45°, (figura 24.2)

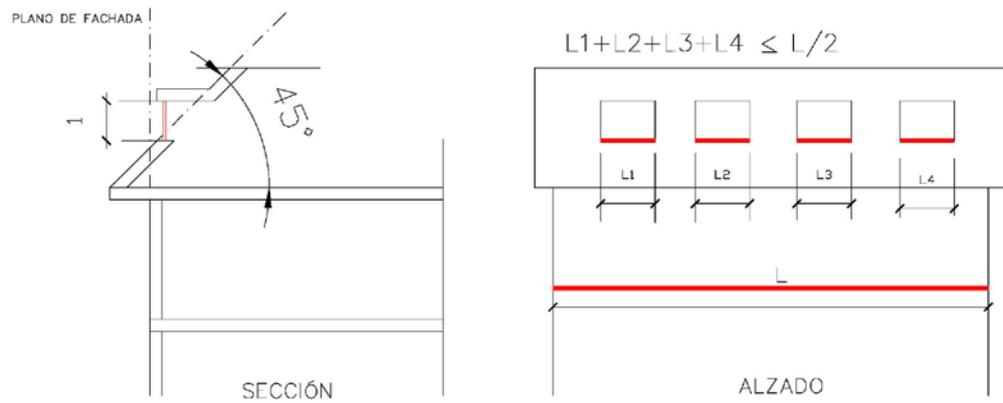


Figura 24.2

En el caso de huecos abiertos en los hastiales verticales la dimensión frontal del conjunto no será superior al 50% de la longitud de la fachada a la que abra, considerando como longitud de la fachada la delimitada por los faldones en el punto medio de la vertical entre la cumbrera y la cara superior del forjado del suelo de la planta bajo cubierta.(figura nº 3)

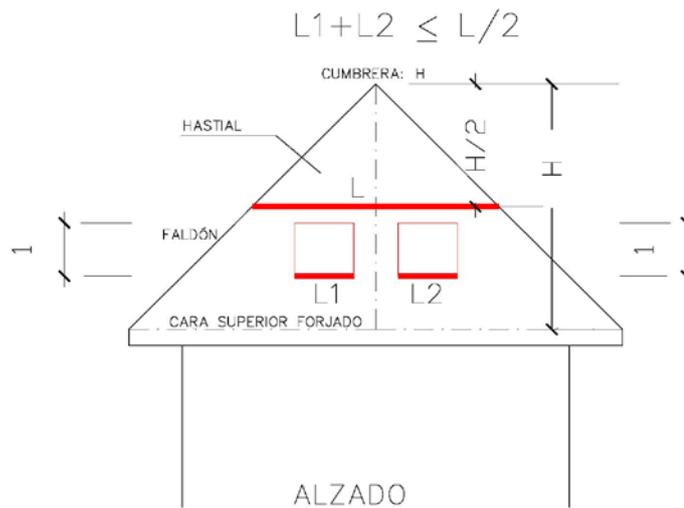
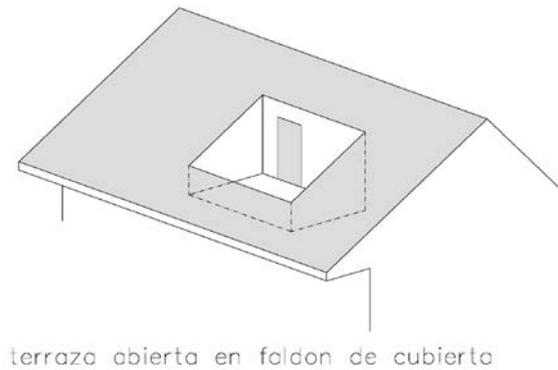


Figura 24.3

Las terrazas abiertas en la cubierta inclinada deberán rodearse en todo su perímetro de los faldones de la misma.(figura nº 4)



*Figura 24.4*

Cuando en las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido no se autorice el uso de la planta bajo cubierta inclinada la altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a 220 centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta. Podrá disponer de acceso desde la planta inferior mediante escalera escamoteable, no autorizándose acceso mediante el desembarco de ascensor, en el caso, de que dicha instalación existiese.

Se entiende por azotea la planta, transitable o no transitable, que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta o altura máxima autorizable de un edificio y cuya pendiente es inferior al 15% en las no transitables y del 3% en las transitables. Deberá disponer de un acceso desde elementos comunes de la edificación no autorizándose el acceso directo a través de las viviendas o locales situados en las plantas inferiores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares. En ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición, solo autorizándose las construcciones permitidas en el Art.26.

Se entiende por planta ático la que se sitúa en la última planta del edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas retranqueadas respecto a las del edificio recayentes a vía pública o espacio libre público.

#### **Artículo 25. Altura de la edificación**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en cualquier punto del perímetro de la edificación. En algunos casos puede señalarse la altura de coronación, medida hasta el punto más alto de la cubierta.

Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas por encima de la cota de origen y por distancia vertical. Cuando las normas zonales del Plan General, o las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos simultáneamente.

La medición de la altura en la edificación se hará en general, a partir de la cota de la acera, del terreno circundante a la construcción y de la rasante de los patios, debiendo cumplirse las limitaciones establecidas en cualquier punto de sus fachadas.

La topografía original del terreno podrá modificarse dentro del área de movimiento de la edificación, definida por los retranqueos mínimos en unos casos y los fondos máximos edificables en otros, en función de las condiciones particulares derivadas de la pendiente natural de la parcela, que podrá ser objeto de estudio en cada caso particular.

Si como consecuencia de la pendiente de la parcela es necesario banquear las plantas de un edificio y generar las plataformas horizontales necesarias para el uso y disfrute del espacio exterior de la parcela (siempre dentro de los límites del área de movimiento), deberá cumplirse el parámetro de altura máxima medido desde la rasante modificada hasta punto más alto del edificio (cornisa/cumbrera).

Para ello desde el límite de la plataforma horizontal generada mediante relleno de tierras hasta la fachada del edificio existirá una distancia horizontal "H1" igual o mayor a la altura del edificio. Y en caso de banquear plantas del edificio, deberá separarse la fachada banqueada una distancia "H2" igual o mayor a su altura respecto de la fachada de la planta inferior. Ver fig. 25.1 para supuesto de vivienda unifamiliar.

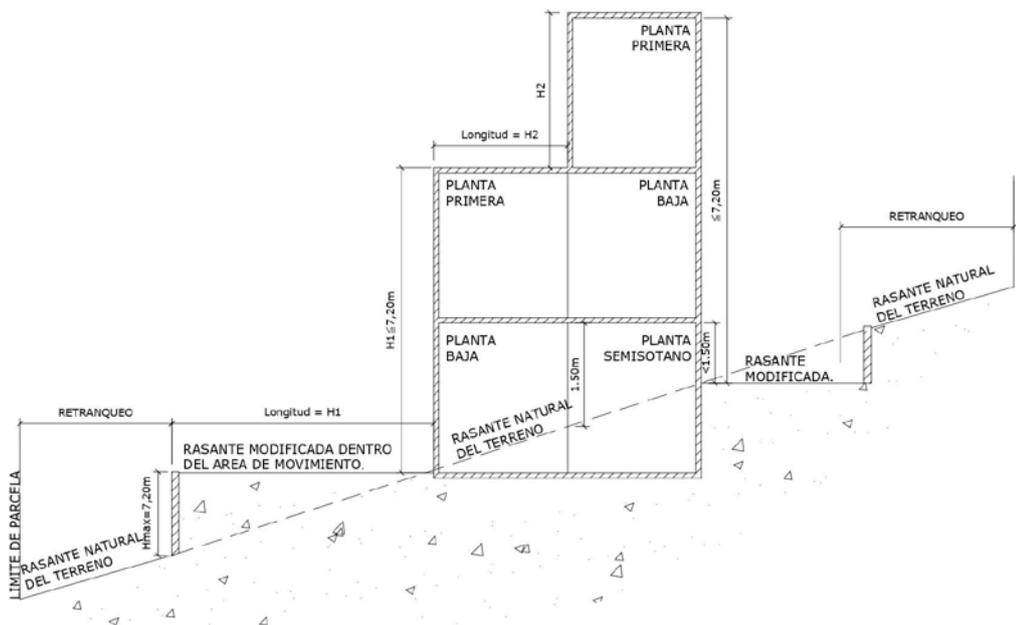


FIG. 25.1. Supuesto de vivienda unifamiliar

Podrá admitirse excepcionalmente hasta un 10% de exceso sobre la altura máxima, cuando dicho exceso se produzca en alguna parte del edificio por desnivel en la rasante de la vía pública, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) No se sobrepasará en ningún caso el número máximo de plantas permitido, y de existir semisótano, estos no sobresaldrán de la rasante en ningún punto más de 150 centímetros medidos a la cara inferior del forjado de techo de dicho semisótano.
- b) De ello no podrá resultar en ningún caso un aprovechamiento adicional ni modificación posible de usos bajo cubierta.

Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del número de plantas y altura de la edificación.

El semisótano se incluirá en el número de plantas cuando el plano inferior del forjado que lo cubra esté en cualquier punto a más de 150 centímetros por encima de la rasante de la acera o terreno circundante.

#### **Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima**

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

*Por encima de la altura máxima edificable, las siguientes construcciones:*

- *Petos de azoteas, con una altura máxima 125 centímetros sobre la cara superior del último forjado.*
- *Cubiertas bajo planos inclinados con altura de cumbre respecto a la cara superior del último forjado inferior a 220 centímetros , con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.*
- *Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de 350 centímetros contados desde la altura máxima del edificio. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifique.*
- *Instalaciones en general, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumpliendo en todo caso las limitaciones de altura impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas. Los paneles de captación de energía solar y los aparatos de climatización se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del casetón y se justifique que por cuestiones de diseño es inviable en la superficie de la azotea.*

En uso residencial estas instalaciones, salvo las chimeneas, deberán quedar bajo planos con inclinación de 45º trazados desde la arista situada a 1,25 metros sobre la

cara superior del último forjado en el plano de fachada o del borde de la cornisa o alero si existiera. (figura 26.1)

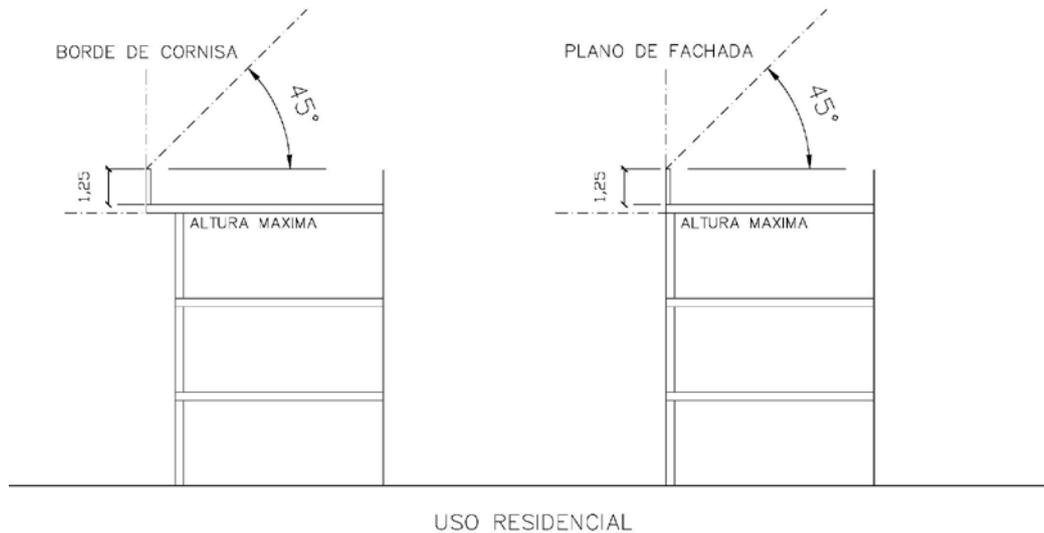


Figura 26.1

- En viviendas unifamiliares podrán admitirse soluciones singulares, tales como chimeneas adosadas a fachada, siempre que de ello no resulte ningún aprovechamiento adicional, ni se refiera a conjuntos homogéneos de viviendas que no posean esas características en común o tengan fachada directa a la vía pública.
- Salvo que las normas zonales del Plan General, o las ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten igualmente instalaciones para uso deportivo en general, (piscinas enrasadas con el forjado, pistas de pádel o similar), de esparcimiento, recreo y juegos, al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos asociados al principal que se desarrolle dentro de la altura máxima. Los paramentos verticales de cierre de las construcciones deportivas (pistas de pádel o similar) deben realizarse con elementos visualmente transparentes.

#### Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, cornisas, aleros e impostas. Responden a las siguientes definiciones:

*Balcón:* saliente constituido por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con fondo máximo de 40 centímetros.

*Mirador:* cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento, y no forma parte de la pieza habitable.

*Terrazas:* espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para el balcón.

*Cuerpo volado cerrado:* saliente de la línea de fachada del edificio, habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

*Cornisa:* saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

*Alero:* partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

*Imposta:* elemento saliente generalmente ornamental que marca la separación de los diferentes pisos de un edificio y que en algunos casos tiene función de parasol.

Los salientes máximos del plano de las fachadas tanto exteriores como interiores se establecerán en función de las luces rectas de cada fachada (ancho de calle, patio de manzana, distancia entre bloques), de acuerdo con el siguiente cuadro:

<b>Luces Rectas</b>	<b>menos de 8 m</b>	<b>entre 8 y 15 m</b>	<b>entre 15 y 25 m</b>	<b>más de 25 m</b>
Cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas y balcones, impostas	--	0,40m	0,80m	1,00m
Cornisas, aleros	0,50m	0,80m	1,00m	1,00m

A la vez deberán cumplir la limitación de respetar una distancia mínima de 100 centímetros al borde de la calzada, salvaguardando en todo caso el arbolado y el mobiliario urbano. Ambas circunstancias se reflejarán gráficamente al solicitar la licencia de obras o presentar, en su caso, las declaraciones responsables o comunicaciones previas.

Tanto los cuerpos volados cerrados como los balcones se separarán de las fincas contiguas, en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a 60 centímetros.

Estos vuelos podrán establecerse en los forjados que se sitúen a más de 3,00 metros sobre la rasante de la acera o terreno circundante.

La dimensión frontal de bandejas de balcones, cuerpos volados, miradores y terrazas, no será superior al 50% de la fachada en edificación cerrada.

En patios de parcela, no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

### **Artículo 28. Casetas de control**

Se establecerán como edificios únicos en los accesos a la parcela. No podrán volar sobre la alineación oficial y se construirán con materiales similares a los utilizados en la edificación principal.

La altura máxima a cumbrera será de 350 centímetros.

La parcela mínima para poder construir estas casetas será de 1.500 metros cuadrados.

En parcelas con superficie comprendida entre 1.500 metros cuadrados, y 10.000 metros cuadrados, la superficie construida máxima de la caseta de vigilancia será de 8,00 metros cuadrados; a partir de 10.000 metros cuadrados se podrán construir casetas de hasta 12 metros cuadrados, siempre que se justifique su uso. Estas dimensiones podrán superarse en los siguientes supuestos:

- a) Para el uso industrial, terciario y dotacional, estas dimensiones podrán superarse justificadamente y en todo caso deberá ser acorde con la actividad que se desarrolle en la edificación principal.
- b) Para todos los usos en el supuesto de servicios de seguridad armada estas dimensiones podrán superarse de acuerdo a las normas sectoriales aplicables vigentes en la materia.

### **Artículo 29. Escaleras**

Salvo las regulaciones específicas de los usos del Plan General, las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1,00 metro.

En las edificaciones con uso de vivienda en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera, con un hueco central de la escalera en el que se pueda inscribir una circunferencia de 80 centímetros de diámetro. La superficie mínima de ventilación natural mediante ventanas practicables o huecos abiertos no será inferior al 50% de la superficie del lucernario que podrán ubicarse sobre los paramentos verticales del casetón de escalera.

En los edificios con uso de vivienda de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado por cada planta y superficie de ventilación de al menos un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera, cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro por planta no se permitirá que abra a terraza o tendedero particular.

Para el resto de usos las escaleras deberán cumplir las condiciones de luz y ventilación que se establezca en la normativa en vigor relativa a prevención de incendios.

Las escaleras, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o norma sectorial aplicable vigente en la materia

## **TITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO.**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 30. Definición**

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la correcta utilización de los locales de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente, garantizando un uso racional de la energía para la adecuada utilización del edificio.

#### **Artículo 31. Aplicación**

Serán exigibles en las obras de nueva edificación y reestructuración, así como a toda obra de cualquier tipo, en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

### **CAPÍTULO II. DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.**

#### **Artículo 32. Condiciones de calidad de las construcciones.**

Serán de aplicación a toda edificación y construcción, las medidas que se establecen en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación.

El Código Técnico de la Edificación (CTE) y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen el marco normativo que establece los requisitos básicos de calidad de la edificación y sus instalaciones conforme a lo dispuesto en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, seguridad, resistencia y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

### **CAPÍTULO III. DE LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

#### **Artículo 33. Pieza o recinto**

Se entiende por pieza o recinto todo espacio independiente delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos. Se distinguen entre:

##### *1. Pieza exterior.*

Se considerará que la pieza es exterior cuando disponga de huecos que recaigan sobre una vía pública, espacio libre público, o espacio privado libre de edificación o espacio cerrado (patio) con las dimensiones establecidas en la presente ordenanza.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

### *2. Pieza habitable.*

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, vestidores, despensas, trasteros, almacenes.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el punto anterior.

### *3. Local*

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas dedicadas a la misma actividad.

## **Artículo 34. Ventilación**

Es la capacidad de renovación de aire de una pieza o local.

Sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y en su caso normas zonales del Plan General u ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, la ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante:

- a) *ventilación natural directa*: cuando se produce mediante huecos abiertos y practicables en fachada o cubierta.
- b) *Ventilación natural conducida*: cuando se produce mediante conductos o elementos similares, que sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen la pieza o local con el exterior, produciendo la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) *ventilación forzada*: cuando se realiza mediante elementos mecánicos de impulsión o extracción de aire. Se admiten la ventilación forzada de las piezas no habitadas tales como aseos, cuartos de baño, cuartos de calefacción, basuras, despensas, trasteros, almacenes.

## **Artículo 35. Iluminación**

La iluminación de las piezas y locales podrá resolverse de forma natural (luz solar), mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas de alumbrado. Cualquier hueco de fachada deberá respetar una distancia lateral mínima de 60 centímetros respecto de la fachada del edificio de la finca colindante.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallen para cada uso, toda pieza o local, dispondrá de alumbrado artificial con el nivel de iluminación y los valores de eficiencia energética exigidos por el Código Técnico de Edificación (CTE) en su documento EH3.

### **Artículo 36. Oscurecimiento de piezas habitables**

En edificios de vivienda las piezas destinadas a dormitorios estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal.

### **Artículo 37. Patios**

#### **A. Definición:**

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de la edificación.

#### **B. Clases de patios**

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- Patio de manzana
- Patio de parcela
- Patio mancomunado

##### 1. Patio de manzana.

Es el espacio cuya forma y posición está definido por el planeamiento, mediante las alineaciones interiores de una manzana, y junto con los de las parcelas colindantes forman un espacio libre.

##### 2. Patio de parcela

Es el patio situado en el interior de la parcela. Se dividen en dos grupos:

- Patio cerrado: aquel que está situado en el interior de la propia edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.
- Patio abierto de parcela: aquel que está situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público.

- *Patios cerrados* . Se distinguen:

##### 1. Patios en viviendas unifamiliares

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3,00 metros, con una superficie mínima de 16,00 metros cuadrados.

##### 2. Patios de otras tipologías edificatorias

- a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de la altura del patio y del uso de las piezas que abren a ellos de tal manera que la forma del patio en planta será tal que permita inscribir una circunferencia de un determinado diámetro, y con las siguientes dimensiones mínimas:

Dimensión de los patios			
Uso del local	Anchura	Anchura mínima	Superficie mínima
Piezas habitables	H/3	3,00 metros	16,00m <sup>2</sup>
Piezas no habitables	H/5	3,00 metros	9,00m <sup>2</sup>
Escaleras, pasillos, vestíbulos.	H/5	3,00 metros	9,00 m <sup>2</sup>

La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos o vuelos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a un tercio o un quinto de la altura del patio con un mínimo de 3,00 metros.

La altura del patio (H), se medirá desde el nivel de la rasante del mismo, hasta la coronación del muro más alto que lo conforme incluido el antepecho de fábrica o torreones si los hubiere. No se tendrá en cuenta las partes de paramentos más altos de la edificación, destinadas a cajas de escaleras, ascensores u otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio en menos del 25% de la fachada del edificio que conforma el patio. (figura 37.1)

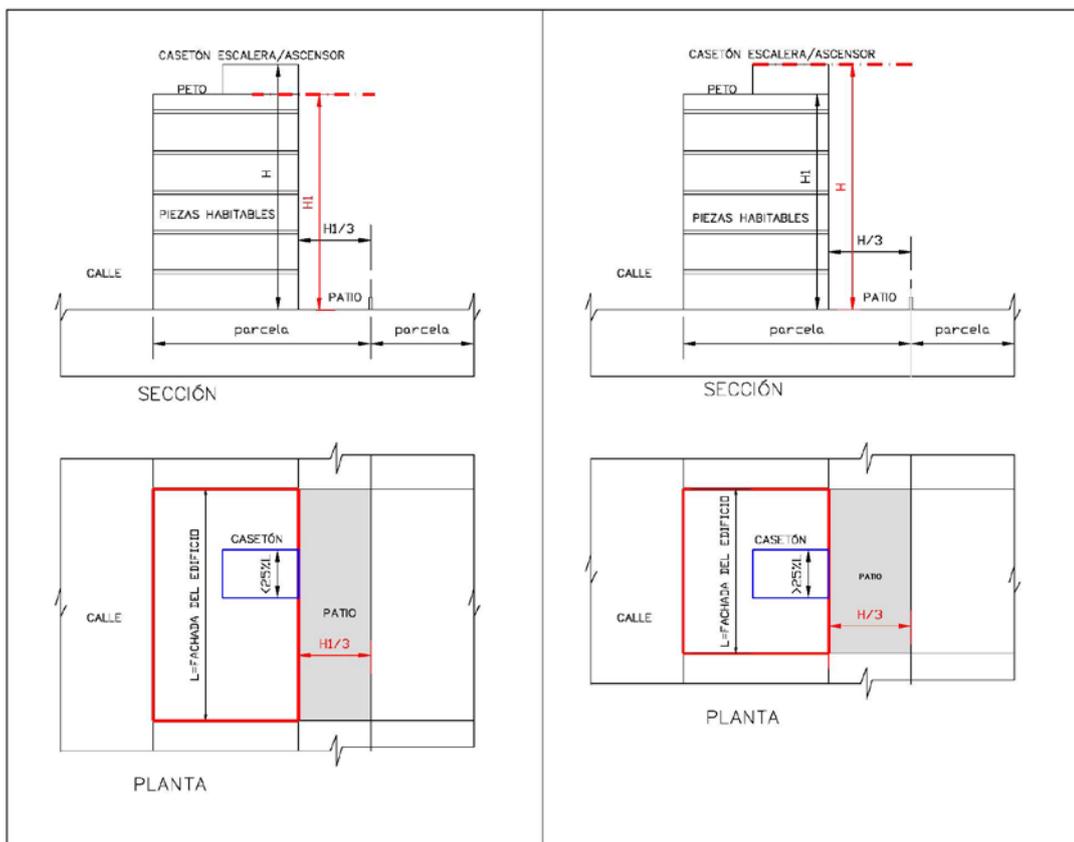


Figura 37.1

- b) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aún cuando no estuviera construido, siendo la altura de este paramento la máxima permitida por su ordenanza.

- *Patios abiertos de parcela.*

Los patios abiertos de parcela, cumplirán las dimensiones establecidas en el apartado anterior para los patios cerrados.

### 3. Patios mancomunados

No se autorizarán patios mancomunados que sirvan para cumplimentar las dimensiones mínimas.

#### **C. Condiciones generales de los patios**

Los patios no serán edificables sobre rasante, salvo determinación contraria en la correspondiente norma zonal del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes. Para la determinación de la superficie de un patio y la medición de las luces rectas, se deberán deducir las superficies y las dimensiones de cualquier cuerpo saliente de los paramentos de la fachada de la edificación al patio.

Salvo en edificación con uso de vivienda o prohibición expresa en la norma zonal del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, se permitirá la cubrición de patios con lucernarios o claraboyas traslúcidos con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación de los paramentos más altos de la fachada que delimitan el patio.
- b) La cubierta deberá dejar un espacio en el perímetro abierto y desprovisto de cualquier cierre que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la superficie del patio cubierto.
- c) Los paramentos verticales que conforman el patio deberán tener una composición constructiva con características similares a las fachadas exteriores.
- d) El espacio del patio cubierto no podrá ser climatizado con ningún sistema.

Los patios serán obligatoriamente transitables y habrán de tener preferentemente acceso directo desde elementos comunes de la edificación o espacio público. En cualquier caso deberá garantizarse el derecho de paso a los mismos para el mantenimiento, conservación y reparación.

Cuando las condiciones de seguridad de las edificaciones existentes no puedan resolverse por otro sistema, podrán localizarse las escaleras de emergencia (abiertas y descubiertas) en los patios. Igualmente serán autorizables, en las normas zonales 1 y 4 del vigente PGOU, escaleras de uso público para acceso a los patios desde plantas bajas y plantas semisótano o sótano ocupando el patio, debiendo ser de tipo metálico (zancas y peldaños), abiertas y descubiertas.

Igualmente, podrán ubicarse en los patios de las edificaciones existentes, ascensores cuando razonadamente no puedan desarrollarse de otra manera.

#### **Artículo 38. Vertido de aguas pluviales**

No se permitirá el vertido de aguas pluviales a la vía pública.

#### **Artículo 39. Limpieza**

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

### **TITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **Artículo 40. Definición**

Son las que se imponen a la edificación con la finalidad de salvaguardar la estética urbana.

#### **Artículo 41. Aplicación**

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal u otras formas de control de la legalidad urbanística, tales como la presentación de declaraciones responsables y las comunicaciones previas.

#### **Artículo 42. Cerramientos de terrazas en uso de vivienda**

El acristalamiento de terrazas con posterioridad a la terminación del edificio podrá ser autorizado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el cerramiento sea acristalado y fácilmente desmontable en su totalidad, y se sitúe por detrás de la barandilla o peto exterior, quedando prohibido expresamente el cerramiento opaco o con muros de fachada.
- Que se conserve el muro existente entre la terraza y la parte cerrada de la edificación.
- Que la solución propuesta sea estéticamente admisible y en concordancia con la carpintería exterior de la edificación; el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos y fotomontajes que muestren la situación antes y después del acristalamiento, así como la aprobación de la Comunidad de propietarios.

#### **Artículo 43. Instalaciones en fachada**

El Ayuntamiento promoverá la infraestructura común, como la más idónea, en la instalación de antenas parabólicas y aires acondicionados.

La instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado en aquellos edificios erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999, se podrán instalar en fachadas exteriores únicamente si se carece de patios interiores. Para las nuevas edificaciones, se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación, de forma que no sea visible desde la vía pública. El proyecto contemplará un supuesto real de la instalación de aire acondicionado de tal forma que la superficie que se reserve, sea acorde con la instalación resultante.

En edificios ejecutados con posterioridad al Plan General de 1.999 y anteriores a la presente ordenanza y en aquellos otros que justifiquen técnicamente la imposibilidad de colocarlos en la zona reservada para ello, estas instalaciones, visibles desde la vía pública, requerirán un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo. Los aparatos de aire acondicionado que produzcan condensación tendrán necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al espacio público. Todas las conducciones del aparato de aire acondicionado se resolverán de forma que no sean visibles desde el exterior. Estas instalaciones, se ajustarán a lo que se establece en el Art.155. Dotación de servicio de calefacción y climatización

La instalación de antenas parabólicas individuales se autorizará en las fachadas de los edificios siempre y cuando el número total no supere 1/3 del número total de viviendas y locales, cumpliendo con lo establecido en el artículo 27 sobre vuelos máximos para cornisas aleros y marquesinas. Si se superase esta cantidad se exigirá una infraestructura común. En este supuesto las antenas colectivas deberán ubicarse en la cubierta de las edificaciones. En edificaciones de nueva planta, se exigirá una reserva de espacio en cubierta para su ubicación.

Con carácter general se hace extensiva a la instalación de nuevas antenas parabólicas, la actual regulación sobre colocación de antenas colectivas de televisión y radio contenida en el Real Decreto Ley 1/1998 sobre Infraestructuras de Telecomunicaciones.

#### **Artículo 44. Paramentos al descubierto**

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 se tratarán igual que el resto de la fachada del edificio. Se terminará al menos con enfoscado y pintura su superficie.

#### **Artículo 45. Vallado de terrenos y solares**

Los solares deberán estar vallados,

El Ayuntamiento establecerá en cada caso las condiciones de cerramiento permisible u obligatorio de cualquier tipo de solares o terrenos.

La disposición de los cerramientos será tal que no obstaculice el uso público de los suelos que tengan servidumbres de este tipo derivadas del planeamiento.

#### **Artículo 46. Portadas y accesos**

Con carácter general, las portadas se situarán en el acceso principal. Podrá establecerse una zona cubierta en la portada que no sobrepase una profundidad de 2,00 metros. Los vuelos no podrán sobrepasar la alineación oficial.

Los cerramientos en la zona de acceso podrán ser opacos en su totalidad, del mismo material en toda su altura y con una dimensión longitudinal máxima a cada lado del acceso de 3,00 metros, siempre que la zona opaca no se sitúe a menos de la mitad del retranqueo con las parcelas colindantes.

Será obligatorio en todas las parcelas mayores de 1.500 metros cuadrados, la creación de una zona de espera para vehículos de 3,00 metros por 5,00 metros de fondo. No serán obligatorias cuando el acceso se realice desde un fondo de saco.

Estos accesos no podrán realizarse en los chaflanes o esquinas a dos calles.

#### **Artículo 47. Escaparates, rejas y cierres**

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con ninguna clase de decoración, o protección de los locales comerciales, portales o cualquier elemento

#### **Artículo 48. Toldos y pérgolas**

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera, de 225 centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 100 centímetros al borde de la calzada, sin sobrepasar los 3,00 metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos necesarios para mantenerlos en estas condiciones. La colocación de toldos deberá ser uniforme desde el punto de vista cromático para una correcta integración en la fachada del edificio y deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo.

Se entiende por pérgola al conjunto de elementos lineales verticales y horizontales de carácter decorativo ejecutado independientemente de la estructura de la edificación principal, cuyo destino es proporcionar sombra y servir de apoyo de elementos vegetales, textiles plegables, lamas móviles, vidrios retractiles y sistemas similares que permitan la apertura y cierre de esta superficie. Al tratarse de elementos decorativos se realizarán al margen de la estructura de la edificación y sin empotramientos en los muros de esta. No se autoriza ningún sistema de cierre de los planos verticales que conforman el perímetro de la pérgola.

Si la superficie de la proyección horizontal es inferior a 10,00 metros cuadrados será necesario un certificado redactado por técnico competente relativo a la seguridad del montaje. Si supera los 10,00 metros cuadrados será necesario proyecto técnico.

#### **Artículo 49. Banderines, muestras**

*Banderín:* anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura que permite el paso peatonal o rodado bajo él.

*Muestras:* rótulos que paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar productos que se venden en los comercios.

Los banderines y muestras cumplirán las determinaciones de la Ordenanza municipal reguladora de la instalación de elementos publicitarios vigente.

#### **Artículo 50. Señalización de fincas**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponde de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

El Ayuntamiento podrá, a su cargo, instalar, suprimir o modificar en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento similar al servicio de los intereses generales de la ciudad.

#### **Artículo 51. Vallado de obras**

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2,00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2,00 metros de la alineación oficial. En todo momento se deberá garantizar la accesibilidad peatonal del espacio público creando un itinerario de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente de accesibilidad. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

#### **Artículo 52. Instalaciones publicitarias en edificios.**

Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de la instalación de elementos publicitarios.

**TITULO VI. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y DE ACCESIBILIDAD.**

**CAPITULO I: CONDICIONES DE USO**

**Artículo 53. Definición**

Son las condiciones a que han de someterse aquellos usos a implantar en cualquier edificio y que se admitan en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

**Artículo 54. Aplicación**

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal u otras formas de control de la legalidad urbanística, tales como la presentación de declaraciones responsables y las comunicaciones previas.

**SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL**

1. VIVIENDA.

**Artículo 55. Definición y categorías**

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de la familia.

Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente y exclusivo a la unidad parcelaria.. Se distingue:

**Tipología aislada:** es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo existe una vivienda por cada parcela o subdivisión interior en los supuestos que expresamente se determinen en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes.

**Tipología agrupada:** (en hilera, pareadas y adosadas) es aquella que aun ocupando parcelas independientes se adosan por uno, dos, o más linderos (adosamiento múltiple) a las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de más de dos viviendas.

Esta condición de vivienda unifamiliar no se pierde cuando sobre aquellos ámbitos de actuación establecidos por el Plan General, se configuran parcelas unifamiliares en las que se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar que será la que

establece la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares. Es decir disponen de algún elemento “privado”, común a un grupo de viviendas (viario de acceso, zonas ajardinadas, de recreo..). La vivienda unifamiliar será aquella en la que en toda la proyección vertical de la edificación no exista más de una vivienda unifamiliar, aun cuando existan elementos privados comunes. (como por ejemplo: planta sótano destinado a garaje aparcamiento u otros espacios de carácter comunitario)

Categoría 2ª. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda. Se corresponde con la tipología de edificación en las que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso desde el exterior (espacio público) y el acceso al edificio a través del portal y en su caso comparten las comunicaciones horizontales y verticales en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. En la proyección vertical de la edificación existe más de una vivienda.

Dentro de la categoría 2ª "edificación colectiva" se distinguen las siguientes clases:

Estudio:

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 25 m<sup>2</sup>, ni superior a 31 m<sup>2</sup> compuesta de:

- Estancia-comedor-cocina, que sirve a la vez de dormitorio de 22 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.

Apartamento:

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 31 m<sup>2</sup> compuesta de:

- Estancia-comedor-cocina de 18 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.
- Dormitorio principal de 10 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.

Vivienda convencional:

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 31 m<sup>2</sup> compuesta por el resto de posibles combinaciones de piezas no contempladas en los estudios o apartamentos.

Los denominados por la Ley 1/1999 de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid y por el Decreto 79/2014, de 10 de julio como “apartamentos turísticos” y “viviendas de uso turístico” no son autorizables en todo el término municipal.

**Artículo 56. Vivienda exterior**

Toda vivienda reunirá las condiciones de exterior, para lo cual deberá cumplir las siguientes condiciones:

Tener fachada mínima de 3,00 metros para los estudios o apartamentos y de 5,00 metros para el resto de viviendas en la que al menos exista un hueco que cumpla las distancias para luces rectas, con la dimensión que para pieza habitable fija esta ordenanza y que recaiga a:

En tipología de manzana cerrada

1. Vial o espacio libre de uso público.
2. Espacio libre privado de la propia parcela, que tenga una franja libre de terreno en toda la longitud de la fachada, de una anchura continua, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a  $H/3$ , siendo H la altura de coronación de dicha fachada, con un mínimo de 3 metros, y además en el patio de manzana o de parcela exista una separación de la fachada de la vivienda a la fachada opuesta igual o superior al ancho del menor espacio público al que de frente la manzana” (figura 56.1 y 56.2)

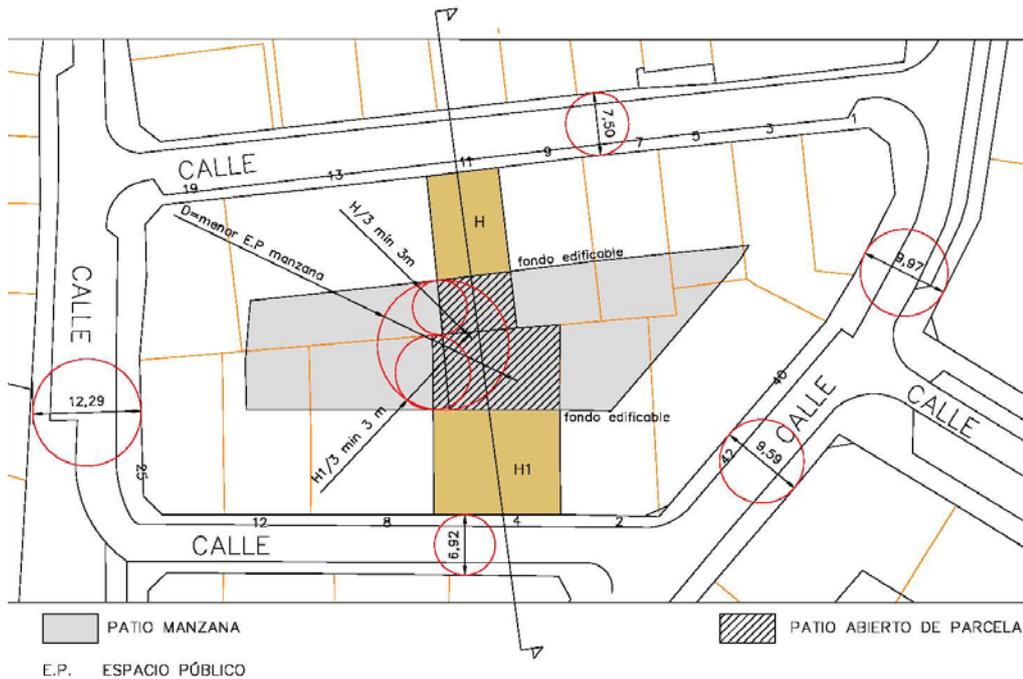
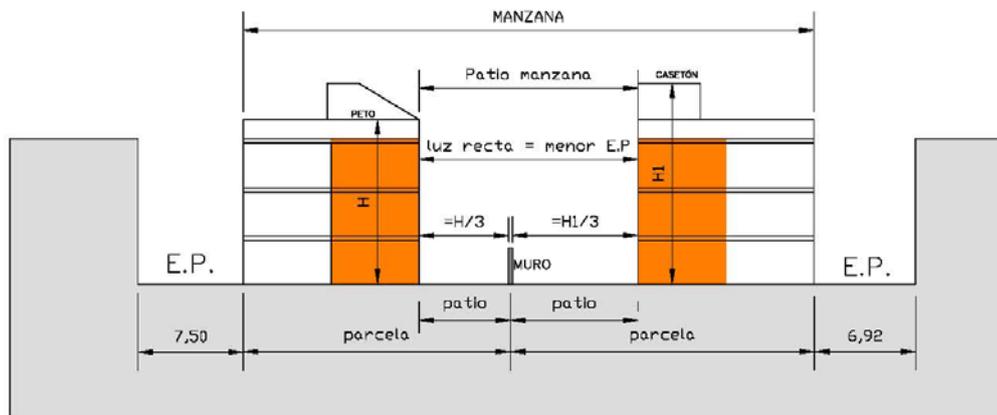


Figura 56.1



DEBERA CUMPLIRSE LA DOBLE CONDICIÓN:

1. Espacio libre privado en parcela =  $H/3$  mínimo 3 m
2. Separación entre fachadas = menor E.P

H, H1= Altura de coronación de dicha fachada según planeamiento o de edificio existente si supera la de planeamiento

Figura 56.2

En tipología de bloque abierto

1. Vial o espacio libre de uso público.
2. Espacio libre privado de la propia parcela, que tenga una franja libre de terreno en toda la longitud de la fachada, de una anchura continua, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a  $H/3$ , siendo H la altura de coronación de dicha fachada, con un mínimo de 3,00 metros. En el caso de que el espacio libre privado dé directamente a vía o espacio libre público, se exime de la condición formal anterior. Además deberá existir una separación de la fachada de la vivienda respecto de otra edificación o construcción ya sea en parcela propia o en parcela colindante, igual o superior a la máxima altura (H) de cornisa de la fachada de las edificaciones enfrentadas. (ver figuras 56.3 y 56.4)

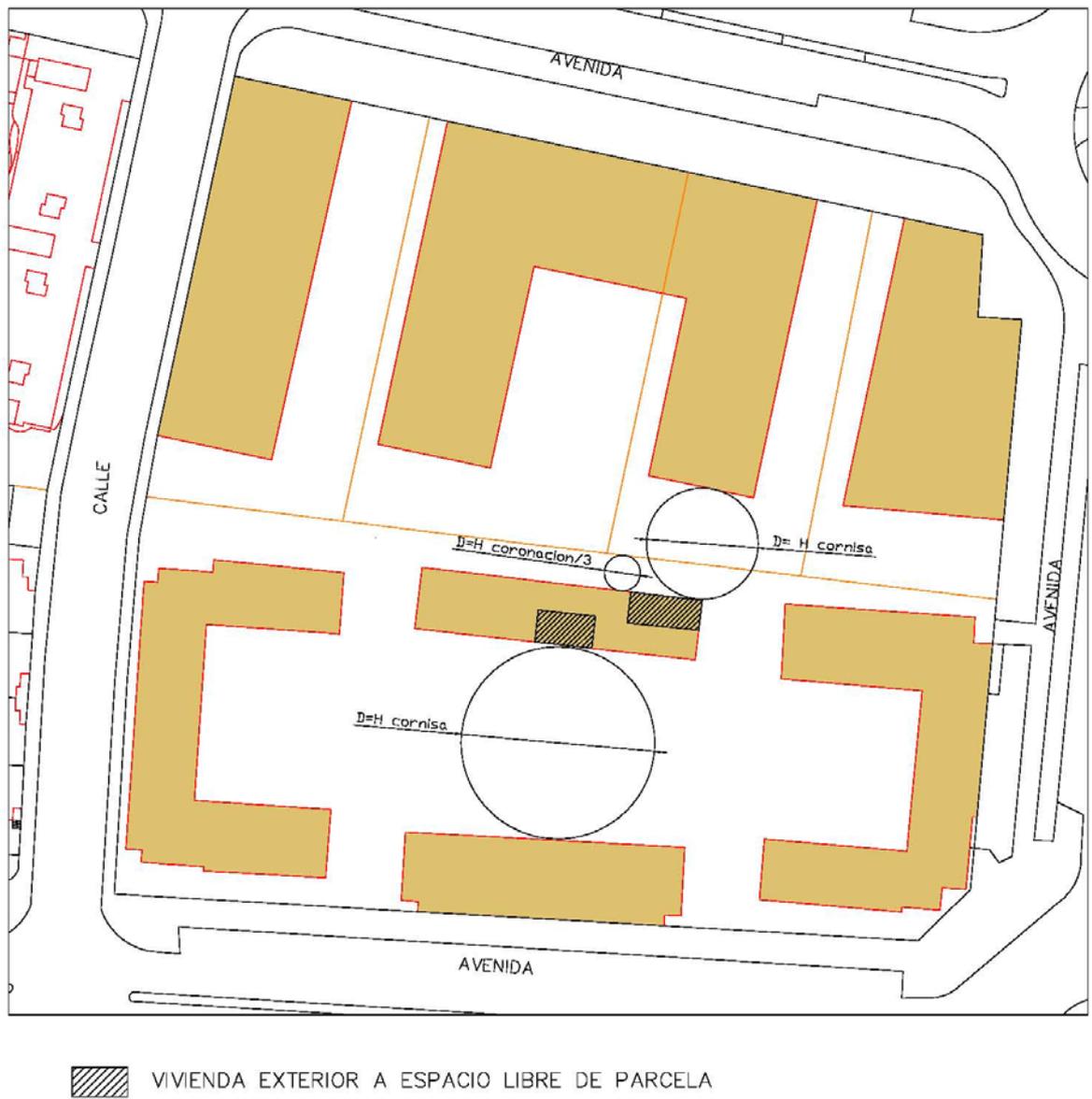
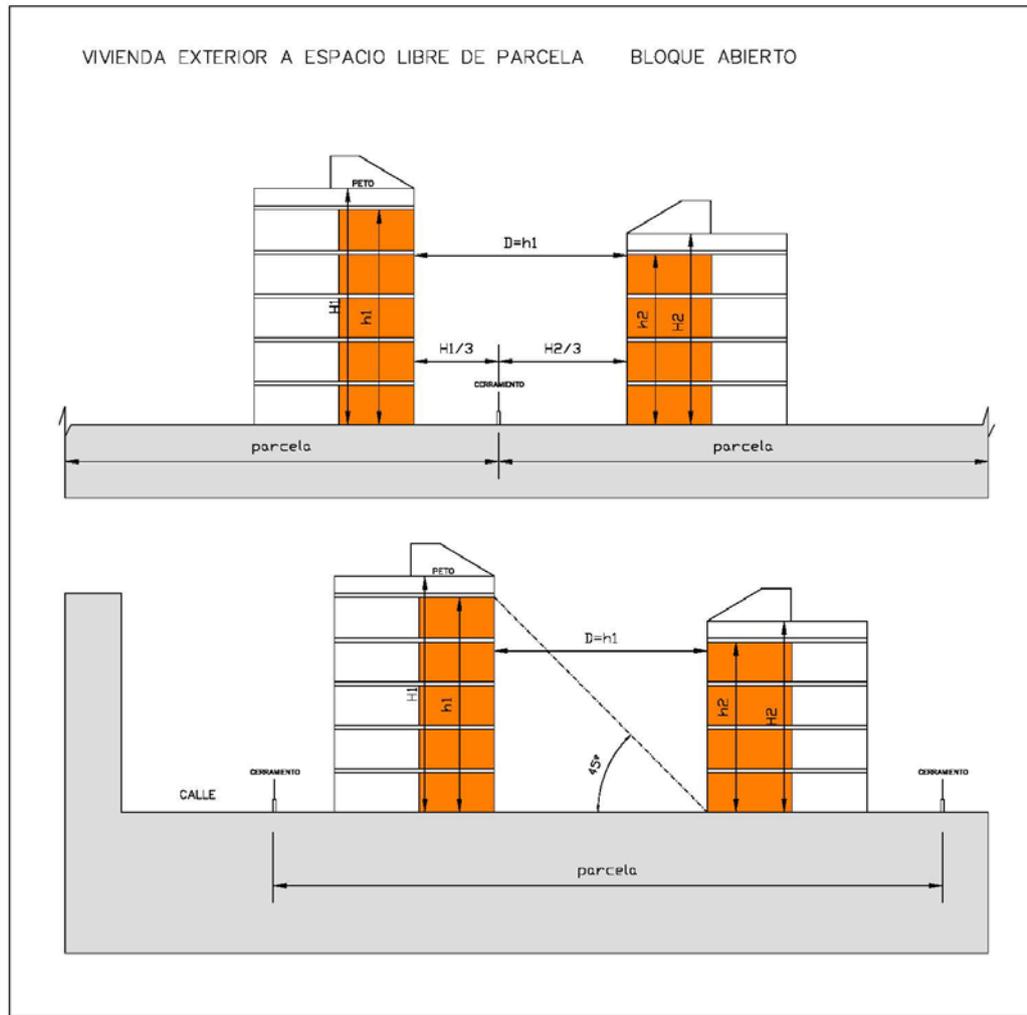


Figura 56.3



DEBERA CUMPLIRSE LA DOBLE CONDICIÓN:

1. Distancia de fachada vivienda a cerramiento parcela =  $H/3$  mínimo 3 m
2. Separación entre fachadas = máxima altura de cornisa edificación ( $h$  máx)

$H$  = Altura de coronación de fachada       $h$  = Altura de cornisa de la edificación.

Figura 56.4

Podrá autorizarse la construcción de viviendas con menos de 5,00 metros de fachada, si la vivienda tiene fachada a dos espacios diferentes de los señalados en los apartados 1 y 2 anteriores, con más de 3,00 metros de longitud en cada uno de ellos.

La pieza que constituye la fachada mínima deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 2,80 metros, tangente al menos a uno de los paramentos interiores de una fachada exterior.

**Artículo 57. Dimensiones mínimas de los recintos o piezas.**

Las dimensiones mínimas serán:

- Estancia - comedor + cocina ..... 18 m<sup>2</sup>
- Dormitorio sencillo ..... 6 m<sup>2</sup>
- Dormitorio doble ..... 8 m<sup>2</sup>
- Dormitorio principal ..... 10 m<sup>2</sup>
- Estancia - comedor..... 16 m<sup>2</sup>
- Cocina..... 6 m<sup>2</sup>
- Cuarto baño principal ..... 3 m<sup>2</sup>
- Cuarto aseo (lavabo+inodoro)..... máximo 2 m<sup>2</sup>
- Pasillos ..... 0,85 m de anchura con ensanchamiento de 1,2 m en entrada.
- Escalera en vivienda colectiva de 1 m de anchura.

La distribución interior de la vivienda en las piezas destinadas a estancia- comedor, permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 3,00 metros, tangente al menos a uno de los paramentos interiores de una fachada exterior. En las viviendas tipo estudio o apartamento este círculo podrá reducirse hasta 2,80 metros

**Artículo 58. Programa de la vivienda**

A efectos de estas ordenanzas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con, estancia-comedor- cocina, dormitorio y cuarto de baño principal, y cuya superficie útil sea superior a 31 metros cuadrados, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores y tendederos. Podrá admitirse reducir la superficie útil hasta 25 metros cuadrados, en el caso de que únicamente disponga de una estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio y un cuarto de baño principal. (Estudio)

La cocina y el comedor, serán independientes de los baños y aseos, no tolerándose que estos se comuniquen directamente con aquellos. No se admitirá que la cocina abra directamente a ningún dormitorio. En ningún caso podrá servir la cocina como paso obligatorio a los aseos o dormitorios. Se exceptúa de esta condición las viviendas tipo estudio o apartamento.

**Artículo 59. Altura libre mínima**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo, será de 250 centímetros, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio.

En abuhardillados o plantas con cubierta inclinada, esta altura se medirá en el punto medio de cada techo en pendiente. En el punto más bajo de ésta, no será inferior a 150 centímetros.

**Artículo 60. Trasteros**

Se entiende por trastero la pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. Se permitirá el destino a trastero de espacios situados en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero en el uso residencial: vivienda colectiva, será de 6,00 m<sup>2</sup> y de 10,00 m<sup>2</sup> para el uso unifamiliar en planta semisótano. No obstante, si debido a la configuración del edificio resultasen espacios aprovechables para trasteros, con superficie superior a la indicada, podrán autorizarse con la correspondiente justificación.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad.

El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

Los trasteros, tanto en materia de prevención de incendios, como en materia de accesibilidad, cumplirán con las determinaciones establecidas en la legislación vigente de aplicación

#### **Artículo 61. Dimensiones de los huecos de paso**

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 200 centímetros de altura y 80 centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 200 centímetros de altura, y de 62 centímetros de anchura para los cuartos de aseo y 72 centímetros para el resto de las piezas.

#### **Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas**

En viviendas colectivas se podrá acceder al edificio desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de 110 centímetros.

Las escaleras, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE o normativa vigente a tal efecto.

En tipología de vivienda en edificación colectiva el local destinado al uso de vivienda en la planta baja o superiores no podrá comunicar directamente con la planta semisótano o sótano. Únicamente se autorizará comunicación de estos niveles a través de elementos comunes de la edificación.

#### **Artículo 63. Portales y servicio de cartería**

El portal para un edificio de más de 4 viviendas colectivas tendrá desde el hueco de acceso del exterior hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 150 centímetros. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 130 centímetros. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de actividad, así como escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas. En aquellos locales que solo, dispongan de acceso exclusivo desde el portal, se admitirá únicamente la instalación del uso de terciario oficinas.

Deberá cumplir la normativa sectorial aplicable vigente en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

**Artículo 64. Ventilación e iluminación**

Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural. Será de aplicación la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

- Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie superior a 1/8 de la superficie de la pieza habitable.
- Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior a un 1/20 de la superficie útil de la pieza habitable.

La ventilación de las piezas no habitables (aseos, despensas, trasteros....) podrá resolverse mediante ventilación natural directa, conducida o mediante ventilación forzada.

Las cocinas, como piezas independientes, cumplirán las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas habitables.

El fondo máximo contado a partir del hueco será:

Superficie de las piezas (m <sup>2</sup> )	Hasta 15 m <sup>2</sup>	15-23 m <sup>2</sup>	23-40 m <sup>2</sup>	Más de 40 m <sup>2</sup>
Fondo máximo (m)	5	6,50	7	8

Para la vivienda tipo estudio el fondo máximo de la pieza destinada a estancia-comedor-cocina y dormitorio será de 7,20 metros.

Ningún local sin luz ni ventilación o situado bajo rasante, destinado a cuarto trastero, en vivienda colectiva, podrá tener en planta dimensiones mayores de seis 6,00 metros cuadrados. Los locales destinados a instalaciones o cualquier local anejo justificarán en este caso sus dimensiones en función de su uso o de la maquinaria que vayan a albergar.

Ninguna vivienda tendrá pieza habitable alguna (dormitorio, estancia-comedor, cocina) en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

### **Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos**

Los despachos profesionales domésticos son espacios para el desarrollo de actividades profesionales compatibles con el uso de vivienda, cuando se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

En ningún caso, en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales. Se podrán desarrollar actividades similares a las de oficinas, sin personal trabajador, ni que precisen de asistencia de público en general.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos. La ocupación de estos no será superior al 30% de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 50 metros cuadrados.

La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en el artículo 58 de la presente ordenanza. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

### **Artículo 65bis “condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificio de vivienda colectiva “**

1.- La transformación de locales de planta baja a vivienda es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable al edificio permita la implantación del uso residencial-vivienda, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial mínima exigible y de las limitaciones de uso establecidas por el planeamiento vigente.

2.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

- Se habrán de cumplir las condiciones establecidas en la Sección Primera USO RESIDENCIAL del Capítulo I: Condiciones de Uso, del Título VI Condiciones de funcionalidad: Condiciones de uso y de accesibilidad, y el resto de la normativa de aplicación de la presente Ordenanza y demás reglamentaciones técnicas específicas de aplicación, con las siguientes particularidades:

#### Acceso:

- Cuando la transformación solicitada sea para una vivienda el acceso a la misma se podrá resolver desde el portal del edificio, o bien directamente desde el espacio público (acera de la red viaria), o espacio exterior privado (parcela) a la que dé fachada.
- Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, el acceso a las mismas se podrá resolver desde el portal de acceso al edificio, o bien directamente desde el espacio público (acera de la red viaria) o espacio

exterior privado (parcela), a la que dé fachada creando un acceso común (portal) para las nuevas viviendas.

Nivel de suelo:

- Ninguna pieza de la nueva vivienda tendrá el nivel de suelo por debajo del nivel de la acera o terreno circundante.

Planta inferior a la baja:

- Si el local dispone de plantas inferiores a la baja, la nueva vivienda no podrá comunicar directamente con dichas plantas y no podrán formar parte de ella.

Antigüedad del edificio:

- La antigüedad del edificio deberá ser superior a 10 años contados a partir de la concesión de la licencia de primera ocupación del mismo

3.- En los locales existentes en edificios situados en ámbitos de APIs, o en Normas Zonales del suelo urbano solo se podrá modificar su uso si se verifica el cumplimiento en cada parcela del número máximo de viviendas asignado por el planeamiento que se incorpore como vinculante. La transformación de locales a viviendas deberá respetar dicho número máximo. Tampoco se permitirá la transformación de locales comerciales a viviendas en todos aquellos casos en que dichos locales constituyan la dotación comercial mínima considerada en aplicación del Art. 10 del anexo del RP-78 por el planeamiento precedente, cuya ordenación se asume.

## 2. RESIDENCIA COMUNITARIA

### **Artículo 66. Definición**

Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias institucionales, de estudiantes, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso vivienda, y las específicas que le sean de aplicación

## 3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES

### **Artículo 66 bis. Definición.**

Edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales.). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Se podrá disponer en cualquier suelo municipal calificado para uso dotacional en las normas zonales del Plan General, planeamiento incorporado, específico o remitido. No se admitirá el uso Terciario como uso permitido complementario del uso de alojamientos dotacionales.

## **SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL**

### **1. INDUSTRIA ARTESANA, PEQUEÑA INDUSTRIA O TALLER**

#### **Artículo 67. Definición**

Comprende aquellas actividades que ocupan superficies (salvo en las áreas industriales), menores o iguales a 600 metros cuadrados, cuyo objeto principal es la producción, transformación y reparación o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención personal constituye factor predominante, determinándose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series.

Los locales destinados a estos usos, además de las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueran de aplicación, cumplirán las condiciones que se establecen en los puntos siguientes:

#### **Artículo 68. Altura libre mínima**

La altura libre mínima del local será de 300 centímetros. Para las actividades de Industria Artesana y pequeña industria, en locales situados en edificios con viviendas, la altura mínima será de 280 centímetros. En locales construidos con anterioridad a la aprobación del PGOU de 26/6/84 que no dispongan de la altura establecida anteriormente, se podrá llevar a cabo la actividad si el local cumpliera simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura del local no sea inferior a 250 centímetros.
- b) Que el local hubiese tenido uso anteriormente.

#### **Artículo 69. Superficie de los locales**

La superficie que ocupa una actividad viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a trabajo industrial. En todo caso se estará a lo que determina la legislación vigente.

En zonas calificadas con uso característico industrial la superficie útil mínima de cada local será de 100 metros cuadrados.

#### **Artículo 70. Aseos y escaleras**

La dotación de servicios higiénicos se ajustará a lo establecido en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo. Tomando como base la Guía Técnica del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a

la utilización de lugares de trabajo, se establece la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores:

Hasta 10 trabajadores, un inodoro, un lavabo y una ducha, (necesaria cuando realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración), para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos. Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, y, en su caso una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea accesible para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

#### **Artículo 71. Espacios profesionales en uso industrial**

Son espacios destinados fundamentalmente a actividades económicas,- artesanales o artísticas.

Sus características son las siguientes:

- Solo son admisibles en relación con los de la Clase A (Industria artesana, pequeña industria o taller)
- La superficie útil mínima es de 100 metros cuadrados
- La altura libre máxima entre suelo y techo, excluyendo los falsos techos será de 5,00 metros
- Sólo el cuarto de aseo podrá constituir una dependencia independiente, separada del resto por paramentos fijos (muros o tabiques).

Los espacios profesionales sólo podrán implantarse en aquellas ubicaciones (zonas o parcelas) señaladas específicamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Artículo 72. Uso industrial en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo industrial, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como garaje-

aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones, cocina y comedor del personal, salas de reposo, y similares. Estos usos asociados al característico industrial que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura mínima no será inferior a 250 centímetros.

#### **Artículo 73. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial aplicable vigente sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. (RD. 486/1997 de 14 de abril)

#### **2. TALLER DEL AUTOMÓVIL, ALMACENAJE, INDUSTRIA LIGERA. INDUSTRIA MEDIA.**

#### **Artículo 74. Definición**

*Taller del automóvil:* comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales.

*Almacenaje:* comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, Se incluye en esta definición los mini almacenes, que son: pequeños almacenes para la guarda de enseres domésticos, de empresas u autónomos, que constituyen un conjunto de espacios de un mismo titular que comparten zonas comunes de acceso y circulación.

*Industria ligera o media:* comprende aquellas actividades autorizables en las áreas industriales, sin limitación de superficie, cuyo objeto principal es la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos por procesos industriales, así como el envasado y embalaje, y el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establezcan en los puntos siguientes.

#### **Artículo 75. Altura libre mínima**

La altura libre mínima de los locales será de 300 centímetros.

La altura libre mínima de archivos, mini almacenes, y de almacenes de oficinas será de 250 centímetros.

#### **Artículo 76. Superficie de los locales**

La superficie que ocupa una actividad viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a trabajo industrial. En todo caso se estará a lo que determina la legislación vigente.

En zonas calificadas con uso característico industrial la superficie útil mínima de cada local será de 100 metros cuadrados.

#### **Artículo 77. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos se ajustará a lo establecido en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo. Tomando como base la Guía Técnica del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, se establece la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores:

Hasta 10 trabajadores, un inodoro, un lavabo y una ducha, para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos. Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, y, en su caso una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea accesible para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

Los locales destinados a almacenaje quedan excluidos de la exigencia de aseos para personas con limitación o movilidad reducida. No obstante si el almacén dispone de oficinas anexas, estas deberán cumplir con la dotación que se fija para oficinas.

### **Artículo 78. Escaleras**

Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

### **Artículo 79. Uso industrial en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. A excepción del uso de almacenaje que podrá localizarse en planta semisótano y sótanos independientes del local de planta baja, su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo industrial, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como garaje-aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones, cocina y comedor del personal, salas de reposo, y similares. Estos usos asociados al característico industrial que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura mínima no será inferior a 250 centímetros.

### **Artículo 80. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial aplicable vigente sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo. (RD. 486/1997 de 14 de abril).

### **Artículo 81. Características de los materiales**

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras

resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en la normativa de aplicación

#### **Artículo 82. Potencia instalada**

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 de CV cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua.

#### **Artículo 83. Instalaciones**

Los motores y las maquinarias, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además, lo que sea preciso acústica y térmicamente a fin de que no se originen molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

#### **Artículo 84. Vertidos líquidos y sólidos**

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala la normativa sectorial aplicable vigente sobre vertidos líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento (Ley 10/93, de 26 de octubre).

Si los residuos que produzca cualquier actividad por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de recogida ordinaria, deberán ser trasladados directamente por el productor a un vertedero específico o retirados por empresa autorizada.

#### **Artículo 85. Protección contra incendios**

Cumplirán las condiciones de protección contra incendios de la normativa vigente.

#### **Artículo 86. Carga y descarga en almacenes**

En los almacenes con superficie superior a 100 metros cuadrados, la carga y descarga se realizará en el interior del local que dispondrá de una dársena de carga y descarga con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup>, a excepción de los que dispongan de una zona habilitada para tal efecto en las proximidades del acceso al mismo (por ejemplo, en las naves industriales, zonas privadas, zona de carga y descarga habilitada en vía pública, etc).

#### **Artículo 87. Depósitos o almacenes al aire libre**

Los depósitos o almacenes al aire libre de vehículos, chatarra o cualquier otro tipo de material o producto sólo se admitirán dentro de la zona industrial.

### **Artículo 88. Condiciones de los almacenes**

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercio y oficinas. No se admite la atención directa al público en almacenes situados en el polígono industrial.

### **Artículo 89. Condiciones específicas de locales destinados a taller del automóvil**

Los talleres del automóvil, además de las condiciones establecidas anteriormente y las establecidas en las disposiciones vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En general, los talleres de chapa y pintura se albergarán en edificio exclusivo, o en planta baja de inmueble, cuando no exista vivienda en el piso superior, y se garanticen las necesarias condiciones de aislamiento y protección. En la zona industrial podrán instalarse sin este tipo de limitaciones. El Ayuntamiento podrá, opcionalmente, autorizar la persistencia de los actualmente existentes, con las medidas correctoras necesarias.
- En los locales que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 CV.
- El almacenamiento de vehículos usados para desguace, etc., únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
- Los locales dispondrán de insonorización adecuada al nivel de ruidos que generará la actividad, evitando transmisiones al medio ambiente exterior o interior de locales colindantes superiores a los que establecen las Ordenanzas Municipales.
- Los locales destinados a instalación de accesorios del automóvil, tales como aparatos de radio, neumáticos, lunas, tapicerías, etc. y reparación de motocicletas, se considerarán talleres del automóvil en lo referente al cumplimiento de sus condiciones de uso.
- Los locales tendrán una superficie mínima de 100 metros cuadrados y dispondrán, dentro del mismo de una plaza de aparcamiento cada 50 metros cuadrados.
- El almacenamiento de vehículos para su desguace, únicamente podrá ser permitido en la zona industrial.

## **3. SERVICIOS EMPRESARIALES**

### **Artículo 90. Definición**

Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, calculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares que puedan justificar documentalmente su pertenencia a este grupo.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tecnologías de la Información y las comunicaciones, que incluye las siguientes actividades:
  - Producción y desarrollos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones
  - Radiodifusión y telecomunicaciones
  - Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.
- Servicios empresariales, que incluye las actividades siguientes:
  - Actividades relaciones con bases de datos y manejo de información.
  - Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.
  - Suministro de bienes y servicios digitalizados.
  - Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.
  - Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas.
- Investigación, desarrollo y producción.
  - Centros de investigación.
  - Centros de información, documentación y asesoría.
  - Editoriales y empresas de creación audiovisual.
  - Actividades relacionadas con la industria medioambiental

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de oficinas.

## **SECCION TERCERA. USO TERCARIO**

### **1. HOTELERO.**

#### **Artículo 91. Definición**

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda, las específicas que le sean de aplicación, así como las establecidas en la normativa sectorial aplicable vigente de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid (Decreto 159/2003 de 10 de julio). Además cumplirán las que se establezcan en los puntos siguientes.

#### **Artículo 92. Uso hotelero en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo hotelero, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como almacenes, cuartos de instalaciones, cocinas, lavanderías, gimnasios, salas de conferencias, etc. Estos usos asociados al característico hotelero que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo

establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura libre no será inferior a 250 centímetros.

## 2. COMERCIAL

### **Artículo 93. Definición**

Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a particulares.

Se incluyen en el uso comercial las estaciones de servicio, que son las instalaciones dedicadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados de petróleo para la automoción. Igualmente se incluyen en este uso los locutorios, que son establecimientos que prestan servicios de comunicación, telefonía, fax e Internet y envío de dinero. También se incluyen en este uso las peluquerías, lavanderías, agencias de viajes, inmobiliarias, de seguros y oficinas bancarias o establecimientos similares.

### **Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial**

La altura de los locales comerciales será de 250 centímetros como mínimo.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6,00 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales destinados a locutorios no serán compatibles con otra actividad. La superficie mínima para estos establecimientos será de 20 metros cuadrados para dos cabinas, incrementándose dicha superficie a razón de 2,00 metros cuadrados por cada cabina o puesto de comunicación telefónica, de fax o comunicación por Internet. Los locales y sus instalaciones cumplirán las condiciones fijadas para el uso comercial en general.

### **Artículo 95. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos para uso del personal será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

- Hasta 200 metros cuadrados un cuarto de aseo con inodoro y lavabo adaptado a la normativa de accesibilidad
- Por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie. Los establecimientos cuya superficie no superen los 100 m<sup>2</sup> estarán exentos de disponer del vestíbulo separando el lavabo del inodoro.

Los establecimientos comerciales con superficie de venta superior a 750 metros cuadrados dispondrán además de servicios higiénicos para uso público separados por sexos compuestos por un inodoro y lavabo. Al menos uno de ellos será accesible para personas con limitación o movilidad reducida.

En los edificios comerciales donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Existirá al menos un aseo accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

### **Artículo 96. Escaleras. Ascensor**

Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Cuando el desnivel a saltar dentro del establecimiento sea superior a 8,00 metros se dispondrá un elevador por cada 500 metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

### **Artículo 97. Uso comercial en locales en plantas semisótano y sótanos.**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre

rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura mínima de estos sótanos o semisótano será de 250 centímetros.

#### **Artículo 98. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial aplicable vigente sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (RD. 486/1997 de 14 de abril).

#### **Artículo 99. Circulación interior**

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo con puertas resistentes al fuego.

El público no podrá acceder desde la vía pública a estos locales comerciales a través de accesos comunes como portales, patios de comunidades, etc.

#### **Artículo 100. Ordenación de la carga y descarga**

Los locales con una superficie comercial útil superior a 500 metros cuadrados dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de una dársena con altura libre mínima 340 centímetros que se aumentará en una unidad por cada 500 metros cuadrados. Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas 7,00 por 4,00 metros, y estarán dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### **Artículo 101. Espacios profesionales en terciario comercial**

Son espacios destinados fundamentalmente a actividades económicas,- comerciales o artísticas.

Sus características son las siguientes:

- Solo son admisibles en relación con los de la Clase B (comercio)
- La superficie útil mínima es de 50 metros cuadrados

- La altura libre máxima entre suelo y techo, excluyendo los falsos techos será de 5,00 metros
- Sólo el cuarto de aseo podrá constituir una dependencia independiente, separada del resto por paramentos fijos (muros o tabiques).

Los espacios profesionales sólo podrán implantarse en aquellas ubicaciones (zonas o parcelas) señaladas específicamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

#### **Artículo 102. Pasajes comerciales**

Los pasajes comerciales sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 4,00 metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1,00 metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior. En los pasajes podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones definidas en el apartado "Aseos". Los pasajes tendrán una altura mínima de 3,00 metros libres.

#### **Artículo 103. Almacenaje de productos alimentarios**

Los locales en que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de 3,00 metros cuadrados.

#### **Artículo 104. Grandes superficies comerciales**

En relación con los denominados "Grandes establecimiento comerciales", será de aplicación la normativa vigente de Comercio de la Comunidad de Madrid. La documentación que se presente para obtener la habilitación correspondiente deberá incluir la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico.

### **3. OFICINAS**

#### **Artículo 105. Definición**

Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establezcan en los puntos siguientes.

#### **Artículo 106. Altura libre mínima**

Los locales destinados al uso de oficinas dispondrán de una altura libre mínima de 250 centímetros excepto las oficinas autorizadas en situación 3ª cuya altura y condiciones serán las correspondientes al uso de vivienda.

#### **Artículo 107. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos para el uso de oficinas será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

- Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para ambos sexos.

La cabina del inodoro tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA

#### **Artículo 108. Escaleras**

Cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto. En el caso de edificios con uso de vivienda, se admitirá la anchura mínima específica para el uso de vivienda.

#### **Artículo 109. Uso de Oficinas en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

En edificio de uso exclusivo de oficinas, los usos establecidos en semisótano tendrá el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje-aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, gimnasio y comedor del personal, salas de formación, de reunión, y similares. Estos usos asociados al característico de oficinas que se

establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura libre no será inferior a 250 centímetros.

#### **Artículo 110. Accesos interiores**

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 120 centímetros. En el caso de edificios con uso de vivienda, se admitirá la anchura mínima específica para el uso de vivienda.

#### **Artículo 111. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en la normativa sectorial aplicable vigente sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo (RD. 486/1997 de 14 de abril).

#### **Artículo 112. Espacios profesionales en uso de oficinas**

Los espacios profesionales son espacios destinados fundamentalmente a actividades económicas o artísticas.

Sus características son las siguientes:

- Solo son admisibles en relación con los de la Clase C (oficinas)
- La superficie útil mínima es de 50 metros cuadrados
- La altura libre máxima entre suelo y techo, excluyendo los falsos techos será de 5,00 metros
- Sólo el cuarto de aseo podrá constituir una dependencia independiente, separada del resto por paramentos fijos (muros o tabiques).

Los espacios profesionales sólo podrán implantarse en aquellas ubicaciones (zonas o parcelas) señaladas específicamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

#### 4. TERCIARIO RECREATIVO

##### **Artículo 113. Definición**

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y relación. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas), así como las que le fueren de aplicación sobre las condiciones higiénicas sanitarias de establecimientos donde se elaboran y consumen bebidas y comidas.

##### **Artículo 114. Altura libre mínima**

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura mínima recomendada de 320 centímetros pudiéndose rebajar, mediante falso techo, para cubrir aislamientos acústicos o conductos de instalaciones. La altura resultante desde el suelo del local al falso techo no será inferior a 280 centímetros, con excepción de los locales sujetos a reglamentos específicos, donde se exijan alturas superiores.

##### **Artículo 115. Aseos y escaleras**

La dotación de servicios higiénicos para el uso terciario recreativo será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

Se dispondrá aseos dotados de inodoro y lavabos, en la siguiente proporción:

- Hasta 100 metros cuadrados de superficie útil para el público, con aforo menor de 50 personas, un aseo compartido (unisex), dotado de inodoro y lavabo, accesible para personas con limitación o movilidad reducida debiendo cumplir las características que establece el CTE DB SUA o normativa vigente a tal efecto.
- Hasta 100 metros cuadrados de superficie útil para el público, con aforo mayor de 50 personas, un aseo por sexo, dotados cada uno de inodoro y lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción de superficie útil para el público, se aumentará un inodoro y un lavabo a cada aseo por sexo.
- Los aseos para el personal trabajador, serán los que dictamine la Ordenanza Reguladora de las Condiciones higiénico sanitarias en establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas de Alcobendas.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento, siendo independientes para señoras y caballeros.

La cabina del inodoro tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA o normativa vigente a tal efecto.

En locales con superficie construida total inferior a 100 metros cuadrados que se encuentren ubicados en Centros Comerciales que cuenten con servicios higiénicos comunes de ambos sexos y accesibles y estén situados a menos de 50 metros del local, no será exigible la dotación correspondiente al local. Esta condición excepciona la exigida en el artículo 9.4 de la vigente Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénicas Sanitarias en establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto.

#### **Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo**

##### **1. Terrazas anexas a locales con actividad encuadrada en el Grupo D2 del Terciario Recreativo del Plan General (Hostelería y Restauración del Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid).**

- a) Se consideran terrazas anexas los recintos o instalaciones al aire libre o en edificio cubierto anexas o accesorios a establecimientos de cafeterías, bares, restaurantes o similares en los que se practican las mismas actividades que el establecimiento de que dependen.
- b) En dichos recintos o instalaciones se admitirán cerramientos verticales (acristalados o mediante cualquier otro material traslúcido), formados por estructuras ancladas al suelo, con material de cubrición libre, siempre que sea acorde con la estética del conjunto. En general la superficie máxima cubierta no podrá superar el 50% de la superficie de que disponga el local en planta sobre rasante al que se encuentra anexa. El aforo de estas terrazas anexas incrementará el aforo que disponga el local a efectos de cumplimentar las condiciones de evacuación y seguridad contra incendios establecida en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones. Deberán cumplir el resto de parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de aplicación a la parcela. En todo caso, no podrá ocasionar molestias a los vecinos.
- c) Se distinguen las siguientes TIPOLOGÍAS DE TERRAZAS ANEXAS:
  - i. **Terrazas en suelo privado anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo privado**

Las terrazas en suelo privado anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situado en suelo privado podrán ser permanentes (cubiertas o descubiertas) o estacionales. (Marzo/Octubre)

Las terrazas cubiertas se admitirán en cualquier planta del edificio siempre que la zona a cubrir tenga la consideración de superficie privada de acceso público. En los centros comerciales y edificios de uso terciario donde existan establecimientos de uso Terciario Recreativo, será requisito imprescindible para la autorización de las terrazas cubiertas, la presentación de un estudio global, suscrito por técnico competente, sobre la distribución de todas las terrazas vinculadas al centro, para el establecimiento de la línea de fachada de las terrazas cubiertas, con el fin de armonizar estas nuevas instalaciones con el diseño y morfología de la edificación original. El citado estudio justificará que la superficie máxima cubierta del conjunto, no supera el 50% de la superficie total de los locales de uso Terciario Recreativo, considerando para ello, exclusivamente la superficie sobre rasante computada en edificabilidad y fijará la superficie máxima por cada local. Igualmente, deberá garantizarse la no disminución de las condiciones de evacuación de los mismos por debajo de los mínimos reglamentarios.

En el supuesto de terrazas permanentes (cubiertas o descubiertas), se distingue:

- 1) Instalaciones cuya superficie de terraza exterior es mayor que la superficie útil interior del local destinado al público. Las condiciones exigibles a la actividad serán las siguientes:

La dotación de aseos, almacenes y superficie destinada a cocina se calculará sumando la superficie útil destinada al público interior y exterior, cumpliendo las exigencias de la presente Ordenanza y de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias en Establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas. La superficie de cocina será superior al 10% de la superficie destinada al público, con un mínimo de 10,00 m<sup>2</sup>.

- 2) Instalaciones cuya superficie de terraza exterior es menor que la superficie útil interior del local destinada al público. Las condiciones exigibles a la actividad serán las siguientes:

No se exigirá incrementar el número de aseos. La dotación de superficie destinada a cocina se calculará sumando la superficie útil destinada al público interior y exterior cumpliendo las exigencias de la presente Ordenanza y de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias en Establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas. La superficie de cocina será superior al 10% de la superficie destinada al público, con un mínimo de 10,00 m<sup>2</sup>.

En el supuesto de terrazas estacionales (Marzo/Octubre) no serán de aplicación las condiciones exigibles a la actividad descritas en los apartados anteriores. En cualquier caso, las superficies de las terrazas estacionales solicitadas por cada local, no podrán superar la superficie computable construida sobre rasante del local de terciario recreativo al que se anexa.

**ii. Terrazas en suelo público anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo privado**

Las terrazas que se sitúen en la vía pública u otros suelos públicos cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal Reguladora de la Instalación de Terrazas de Veladores, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de la actividad señaladas en el apartado (i) anterior en los dos supuestos previstos.

**iii. Terrazas en suelo público anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo público**

Las terrazas situadas en suelo público y anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados también en suelo público cumplirán las condiciones establecidas en las correspondientes concesiones o autorizaciones administrativas y su período de vigencia será el previsto en dichos títulos, todo ello conforme lo dispuesto en la Ordenanza municipal Reguladora de la Instalación de Terrazas de Veladores, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de la actividad señaladas en el apartado (i) anterior, en los dos supuestos previstos.

- d) Las autorizaciones y concesiones ya otorgadas mantienen el régimen y los plazos de vigencia autorizados en el título correspondiente.

**2. Terrazas anexas a locales con actividad de uso Terciario Recreativo (Grupo D-2), como asociada a otro uso principal.**

En los supuestos de uso Terciario Recreativo que no constituya actividad independiente, sino que se constituya como uso asociado, integrado y vinculado a otro uso y actividad principal, de la cual dependa, únicamente se admitirán terrazas descubiertas estacionales (15 de Marzo a 15 de Octubre) con una superficie que no podrá exceder del 50% de la destinada al uso Terciario Recreativo, considerando para ello, exclusivamente la superficie sobre rasante computada en edificabilidad.

En ningún caso se admitirán terrazas permanentes

El horario del funcionamiento de dicha terraza, será el mismo de la actividad y uso principal a la que está anexa.

**3. Instalaciones autorizables en las terrazas anexas a los locales de uso Terciario Recreativo.**

A) Terrazas descubiertas (permanentes o estacionales).

En este tipo de terrazas se autorizará la instalación de los elementos descritos en la Ordenanza municipal reguladora de la instalación de terrazas de veladores.

B) Terrazas cubiertas.

En este tipo de terrazas se autorizará la instalación de los siguientes elementos:

1. Además de las mesas, sillas, elementos ornamentales, etc., autorizables en las terrazas descubiertas, se autorizará la instalación de barras de servicio o dispositivos similares en el exterior, tales grifos, como cámaras frigoríficas, botelleros, etc.
2. Estufas de interior eléctricas, unidades de climatización con bomba de calor y estufas estancas, con los siguientes requisitos:
  - 2.1 Se colocarán como máximo en una proporción de una por cada 8 metros cuadrados.
  - 2.2 No podrá autorizarse la instalación de estufas a menos de 1,00 metro de la línea de fachada de los inmuebles
  - 2.3 En todo caso, el interesado deberá disponer de extintores de polvo ABC, eficacia 21A-113B, en lugar accesible.
  - 2.4 Atendiendo la existencia de otros elementos de mobiliario o de diversas circunstancias que puedan afectar de manera directa o indirecta a la colocación de las estufas referidas, podrá denegarse la autorización para su instalación de acuerdo con el informe técnico que al efecto se efectúe.
  - 2.5 Dispondrán de elementos de protección contra contacto accidental.
  - 2.6 En el supuesto de estufas de interior que no son eléctricas, la estructura de la estufa y su chimenea de extracción de los gases derivados de la combustión, deberá disponer de protección contra contacto accidental y disponer de elemento de protección que impida la manipulación por personal o público no autorizado.
  - 2.7 En caso de instalar estufas se aportará la siguiente documentación:
    - a) Garantía de calidad y Certificado de Homologación de la Comunidad Europea de las Estufas.
    - b) Contrato con empresa aseguradora en el que se contemple la instalación de estufas en la terraza.
    - c) Contrato con empresa de mantenedora autoriza

En este tipo de terrazas no se autorizará la instalación de estufas de exterior y de estufas de interior no estancas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9.4 del Decreto 184/1998, y en los artículos 20 y 21 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Alcobendas no se autorizará la instalación de equipos musicales, audio-musicales o audiovisuales en las terrazas anexas a los locales cerrados, cubiertas o descubiertas, al carecer de la preceptiva insonorización.

#### **Artículo 117. Uso Terciario Recreativo en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se

desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones , servicios higiénicos, y similares.

En la planta semisótano podrá autorizarse la cocina del uso característico situado en planta baja, excepto en edificio con uso de vivienda.

Los usos asociados al característico recreativo que se establezca en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura libre no será inferior a 250 centímetros.

#### **Artículo 118. Terciario recreativo en edificio con uso vivienda**

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

#### **SECCION CUARTA. USO DOTACIONAL: Equipamientos sociales.**

##### **1. RELIGIOSO**

#### **Artículo 119. Definición**

Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

### **Artículo 120. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 280 centímetros.

En aquellos locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984 que no dispongan de esta altura, se podrá desarrollar la actividad, si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura no sea inferior a 250 centímetros.
- b) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

### **Artículo 121. Uso religioso en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional religioso como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario que se desarrolle en plantas superiores.

El uso dotacional religioso que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a este uso.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

## 2. CULTURAL

### **Artículo 122. Definición**

Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos,...).

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista uso de vivienda podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior.

### **Artículo 123. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

### **Artículo 124. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

- Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para ambos sexos.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

### **Artículo 125. Uso cultural en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional cultural como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso de salas de exposiciones.

El uso dotacional cultural que se establezca semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura libre de estos locales no será inferior a 250 centímetros.

### 3. DOCENTE

#### **Artículo 126. Definición**

Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueren de aplicación.

Los centros escolares, universitarios y de investigación deberán estar ubicados en edificios destinados exclusivamente a esos fines, a excepción de los centros de educación infantil que podrán localizarse en edificios con otros usos.

### **Artículo 127. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

### **Artículo 128. Aseos**

A los centros de enseñanza regladas se exigirá la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación.

La dotación de servicios higiénicos para las academias y centros de enseñanza no reglada será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

- Hasta 100 metros cuadrados un inodoro y un lavabo
- Por cada 100 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de 200 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para ambos sexos.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento independiente para cada sexo.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

### **Artículo 129. Uso docente en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares. En ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula.

En edificio de uso exclusivo, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, cocinas, comedores, servicios higiénicos, Laboratorios, actividades deportivas, etc.).

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional docente como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso de guarderías (educación infantil) y talleres de formación profesional en edificios de uso característico industrial.
- o Se autoriza exclusivamente el uso de guarderías (educación infantil) en edificios con uso característico oficinas

El uso dotacional docente que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a este uso.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

#### 4. ADMINISTRATIVO

##### **Artículo 130. Definición**

Comprende los servicios mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las Administraciones públicas en todos sus niveles, Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se

desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares. Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional administrativo como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso para servicios de atención al público de administraciones públicas y organismos dependientes.

El uso dotacional administrativo que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatales o autonómicos que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a este uso.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

## 5. SANITARIO

### **Artículo 131. Definición**

Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, clínicas veterinarias, etc., excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

### **Artículo 132. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

### **Artículo 133. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

- Hasta 100 metros cuadrados un inodoro y un lavabo
- Por cada 100 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de 200 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para ambos sexos.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento independiente para cada sexo.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA

### **Artículo 134. Uso sanitario en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares, así como rayos X o tratamientos similares. No obstante en semisótano además de los anteriores se permitirán como usos asociados, el uso para quirófanos y laboratorios auxiliares, cumpliendo las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, protección contra incendios, dotación de plazas de aparcamiento, etc.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional sanitario como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso para servicios de atención al público de mutuas laborales.

El uso dotacional sanitario que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a este uso.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura libre de estos locales no será inferior a 250 centímetros.

## 6. ASISTENCIAL

### **Artículo 135. Definición**

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, personas discapacitadas, excepto geriátrico.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

En los edificios con uso de vivienda podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior.

### **Artículo 136. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

### **Artículo 137. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

- Hasta 100 metros cuadrados un inodoro y un lavabo
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para ambos sexos.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento independiente para cada sexo.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

#### **Artículo 138. Uso asistencial en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

En edificio de uso exclusivo asistencial, los usos establecidos en semisótano tendrán el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, gimnasio, lavandería, salas multiuso y similares. Estos usos asociados al característico reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, protección contra incendios, etc.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional asistencial como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso para servicios social correspondientes a centros de día de tercera edad.

El uso dotacional asistencial que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a este uso.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura libre de estos locales no será inferior a 250 centímetros.

## 7. GERIÁTRICO

### **Artículo 139. Definición**

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria de carácter residencial destinada a la tercera edad, (residencia de ancianos).

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

En los edificios con uso de vivienda podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior.

### **Artículo 140. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

### **Artículo 141. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos será la que se derive de la normativa sectorial de aplicación.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

### **Artículo 142. Uso geriátrico en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se

desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

En edificio de uso exclusivo asistencial, los usos establecidos en semisótano tendrán el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, gimnasio, lavandería, salas multiuso y similares. Estos usos asociados al característico reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, protección contra incendios, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura mínima de estos semisótanos o sótanos será de 250 centímetros.

## 8. OCIO Y ESPECTÁCULOS

### **Artículo 143. Definición**

Que comprende los locales e instalaciones dedicados al recreo de las personas (parques zoológicos, parques de atracciones, parques acuáticos, circos ambulantes y similares).

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

### **Artículo 144. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior a 320 centímetros.

### **Artículo 145. Uso de ocio y espectáculos en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo de ocio y espectáculos, los usos establecidos en semisótano tendrán el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

La altura mínima de estos semisótanos o sótanos será de 250 centímetros.

## 9. DEPORTIVO

### **Artículo 146. Definición**

Que comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista también el uso de vivienda, sólo podrá ubicarse en planta baja y en semisótano cuando esté unido al local de planta baja, y el acceso se realice desde la planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

### **Artículo 147. Altura libre mínima**

La altura libre de los locales sobre rasante y semisótanos con uso característico no será inferior a 280 centímetros.

En aquellos locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984, que no dispongan de esta altura se podrá desarrollar la actividad si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura no sea inferior a 250 centímetros.
- b) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

### **Artículo 148. Aseos**

La dotación de servicios higiénicos será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

En locales cerrados y al aire libre.

- Hasta 100 metros cuadrados, un inodoro, ducha y lavabo.
- Por cada 100 metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro, ducha y lavabo.
- Si las instalaciones son utilizadas simultáneamente por personas de ambos sexos, se exigirá, en todo caso, aseos independientes.

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones en mayor o menor cuantía.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

#### **Artículo 149. Uso deportivo en locales en plantas semisótano y sótanos**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótanos estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc. No obstante en semisótano se autoriza el uso deportivo como asociado al docente que se desarrolle sobre rasante.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional deportivo como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

El uso dotacional deportivo que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie destinada a este uso.

No obstante, de acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en aquellos edificios en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General, y en los términos previstos en la disposición adicional primera de la presente Ordenanza. En este caso los usos que se establezcan en semisótano, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, dotación de aparcamientos, etc. Además deberán cumplir las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómico que le fueran de aplicación.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura mínima de estos semisótanos o sótanos será de 250 centímetros.

## **CAPITULO II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

### **Artículo 150. Supresión de barreras arquitectónicas**

En todas las edificaciones será de aplicación la normativa sectorial aplicable vigente en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. Además en las piscinas de uso colectivo de las nuevas edificaciones será obligatorio disponer de elementos mecánicos (silla o grúa elevadora) o rampas que permitan el acceso al vaso a toda persona con dificultades de movilidad o cualquier otra limitación física.

## **TITULO VII. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

### **CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 151. Definición**

Se consideran dotaciones de servicio de un edificio o local, las destinadas a proveer al mismo las condiciones adecuadas para su correcto funcionamiento de acuerdo al uso que tiene previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio podrán ser obligatorias o facultativas.

#### **Artículo 152. Aplicación**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación, como en las de reestructuración, así como a los locales resultantes de obras de reestructuración y acondicionamiento.

## **CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL**

### **Artículo 153. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.**

Los edificios dispondrán de medios adecuados para suministrar agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua, debiendo cumplir las medidas que establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua.

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

### **Artículo 154. Dotación de servicio de energía eléctrica**

Todo edificio dispondrá de suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación, debiendo cumplir las medidas que establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

### **Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización**

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio. Además deberán cumplirse las medidas que establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

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

En locales con actividad, la evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, un radio de 2,00 metros de cualquier hueco de ventana medido desde cualquier punto de la rejilla de salida, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1,00 metro cúbico por segundo, distará como mínimo 2,50 metros de cualquier ventana medidos desde cualquier punto de la rejilla de salida; si además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,50 metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba

en el caso de que su distancia a la acera sea inferior 4,00 metros. Para volúmenes de aire superiores a 1,00 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere 1,00 metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10,00 metros. Cuando se distribuya la evacuación de aire caliente o enrarecido por rejillas en fachada, por cada una de ellas no podrá evacuarse más de 1,00 metro cúbico por segundo, y distarán entre sí más de cinco metros medidos desde el punto medio de las rejillas. En ningún caso el aparato o sistema de acondicionamiento podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores.

En el uso de vivienda el conducto de evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de la climatización de la vivienda se realizará de forma que el punto de salida de aire de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador del equipo de climatización diste, como mínimo, una distancia de 2,00 metros de cualquier hueco de vecino colindante situada al mismo nivel o nivel superior en plano vertical, medida desde cualquier punto de la rejilla de salida. En todo caso se ajustarán a las condiciones que se establece en el Art.43.Instalaciones en fachada. La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

#### **Artículo 156. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria**

Todo edificio en los que se prevean aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria.

Los edificios de nueva construcción y rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta cumplirán lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

#### **Artículo 157. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos**

Los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión todo ello de conformidad con lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

En las viviendas unifamiliares aisladas los cubos de basura se situarán en la entrada formando un elemento de conjunto en cuyas dimensiones se pueda almacenar un contenedor. No computarán en edificabilidad cuando su altura libre sea menor de 170 centímetros.

En las viviendas adosadas y colectivas, las dimensiones serán en función del número de viviendas, tomando como referencia la de un contenedor por cada siete viviendas.

En todos los casos, los cuartos de basura serán de similares características a la edificación principal, y no superarán las alineaciones oficiales.

### **Artículo 158. Dotación de servicio de saneamiento**

Los edificios dispondrán de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías, de conformidad con lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Todo edificio dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas residuales hasta la red pública de alcantarillado.

Igualmente dispondrá de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillada, no estando permitido el vertido directamente sobre el espacio público.

## **CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS**

### **Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos**

En locales con actividades, la evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión, de calderas de calefacción no domésticas, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1,00 metro la altura medida desde la cara superior del último forjado del edificio más alto, propio o colindante y desde la parte superior del faldón en caso de cubiertas inclinadas, situados en todo caso, en un radio de 15,00 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kilocalorías; estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados a menos de 15,00 metros.

En el uso de vivienda los conductos de evacuación que parten del aparato productor de humos, extractores y calderas de calefacción, acometerán a una chimenea de recorrido vertical con evacuación en cubierta cuya desembocadura sobrepasará 1,00 metro la altura de la cubierta o azotea del propio edificio, cuando la distancia de las chimeneas a la medianería colindante sea como mínimo de 3,00 metros. Si la distancia de la chimenea a la medianera colindante es inferior a 3,00 metros la desembocadura de la chimenea sobrepasará 1,00 metro la altura de la cubierta o azotea del edificio colindante. Sólo en el caso de viviendas unifamiliares aisladas o en edificios construidos antes de la aprobación del Plan General de 1.999, se podrá evacuar directamente a fachada.

La ventilación de aseos, cuartos de baños, cuartos de basura, despensas, garajes y servicios similares se autoriza mediante chimeneas de ventilación en cubierta-o rejillas en fachada, que se realizaran de acuerdo a lo establecido en la Normativa técnica en vigor que le sea de aplicación. Estas rejillas cumplirán las distancias establecidas en el artículo 155 de la presente ordenanza, y en todo caso lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

### **Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores**

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio. Los ascensores se ajustarán a las disposiciones vigentes.

En todo caso deberán cumplir las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y demás normativas sectoriales de aplicación.

**En edificios existentes** se podrán instalar aparatos elevadores conforme establece el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación, DB-SUA/2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes".

- Instalación en fachadas.

Cuando la instalación del ascensor se sitúe en la fachada, no deberá sobresalir de la alineación oficial. No obstante, excepcionalmente se admitirá sobresalir la alineación oficial, con la instalación cuando sea imposible localizarlo en zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta, en patios interiores o zonas privadas.

En este caso, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, con las siguientes condiciones:

#### Condiciones de implantación sobre espacios públicos:

- La concesión será posible siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres y demás elementos del dominio público procurando en la medida de lo posible dejar un tránsito peatonal igual o superior a 1,80 metros. Será admisible la reordenación de la sección tipo del viario para conseguir el cumplimiento de los parámetros indicados.
- La caja de ascensor deberá ser totalmente cerrada con materiales opacos en los primeros 3,00 metros por encima de rasante y su geometría evitará espacios y huecos que dificulten la limpieza o faciliten la sensación de inseguridad ciudadana.
- A partir de los 3,00 metros sobre rasante la caja se diseñará de forma que suponga la mínima afección visual y de luces a las ventanas colindantes.
- Deberán garantizarse los niveles lumínicos existentes en la vía pública tras la instalación, así como la no superación de los niveles de ruido y vibraciones legales establecidos, tanto a los espacios interiores como a la vía pública.

### **Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones**

Será de aplicación la normativa sectorial aplicable vigente, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

## **CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO**

### **Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento**

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta obligación se extenderá a los espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

No obstante, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la totalidad de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en este capítulo, reduciendo la dotación obligatoria o mínima o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, de la parcela, del viario, y otras similares. La exención parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución de la dotación de servicio de aparcamiento.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los siguientes criterios, salvo que las Normas zonales del Plan General, u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido fijen otros distintos:

– *Uso Residencial.*

Con carácter general se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables y, en todo caso, 1,2 plazas de aparcamiento por vivienda en edificación colectiva. No obstante, se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por vivienda en edificación cerrada del casco (zona 1 y zona 4). En vivienda en edificación colectiva en edificación cerrada del casco (Zona 1. y Zona 4), no se exigirá la dotación de aparcamiento a las viviendas tipo estudio, que representen un porcentaje menor o igual al 20% respecto del total de viviendas en la parcela. La dotación en la Zona 1 y Zona 4 será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante destinadas a dotación de aparcamiento. En edificación unifamiliar la dotación mínima será de 1 plaza por vivienda, y la superficie máxima de aparcamiento será de 125 metros cuadrados.

Para **nuevas edificaciones** en parcelas con superficie superior a 100 m<sup>2</sup> en la norma zonal 1 “Manzana cerrada” y a 150 m<sup>2</sup> en la norma zonal 4 “Manzana cerrada mixta”, si se solicita la exención total de plazas de aparcamiento por la inviabilidad técnica y económica, el número máximo de viviendas se calculará a razón de:

- Para solares de 3 plantas de altura = 1 vivienda por cada 66 metros cuadrados de solar, despreciando fracciones inferiores a 66 metros cuadrados.

- Para solares de 4 plantas de altura = 1 vivienda por cada 50 metros cuadrados de solar despreciando fracciones inferiores a 50 metros cuadrados.
- Para solares de 5 plantas de altura = 1 vivienda por cada 40 metros cuadrados de solar despreciando fracciones inferiores a 40 metros cuadrados.

La solicitud de exención parcial de plazas de aparcamiento tendrá en cuenta el número máximo de viviendas admisibles en el solar para la exención total. Es decir, la exención parcial de plazas será igual o inferior al número máximo de viviendas admisibles para la exención total.

**En edificios existentes** en los que se pretende un cambio de uso a residencial, si se solicita la exención total de plazas de aparcamiento por la inviabilidad técnica y económica, el número máximo de viviendas se calculará a razón de:

- 1 vivienda/100 metros cuadrados edificados sobre rasante, despreciando fracciones inferiores a 100 metros cuadrados.

La solicitud de exención parcial de plazas de aparcamiento tendrá en cuenta el número máximo de viviendas admisibles en el solar para la exención total. Es decir, la exención parcial de plazas será igual o inferior al número máximo de viviendas admisibles para la exención total.

– *Uso Industrial.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de edificables.

– *Uso Terciario.*

Para las clases Hotelera, Comercial, Oficinas y Terciario Recreativo se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificable. Quedan eximidos de esta obligación los locales situados en la zona 1 y zona 4 cuya superficie útil no pueda superar los 50 metros cuadrados.

– *Uso Dotacional-Equipamientos.*

*Religioso.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificable.

*Cultural.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados edificables, y una plaza por cada 5 usuarios. Ambas condiciones se cumplirán de forma independiente

*Docente.*

Los centros escolares de Enseñanza Primaria y Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, así como los centros de enseñanza no regladas (centros de idiomas, academias,...) dispondrán 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables.

Asimismo, los equipamientos educativos dedicados a Enseñanza Primaria o Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, que se dispongan en edificios exclusivos contarán como mínimo con una superficie en el interior de la parcela para la espera, embarque y desembarque, de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes en superficie.

Los equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior o universitaria, dispondrán al menos de 1 plaza cada 20 metros cuadrados edificables.

Administrativo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificable.

Sanitario.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificable

Asistencial

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificable.

Geriátrico.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificable.

Ocio y espectáculo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores.

Deportivo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores, más 1 plaza por cada 10 practicantes.

Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

1. Toda nueva edificación de **uso residencial de vivienda colectiva de más de 10 viviendas** debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas, específico, seguro y resguardado con una previsión mínima de 10 m<sup>2</sup> por cada 20 viviendas, o fracción superior a diez (10).
2. Toda **nueva edificación destinada a usos no residenciales** habrá de contar con un espacio en el interior de la parcela cerrado o al aire libre, para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior.

El número de plazas que deben proveerse como mínimo serán las siguientes:

Usos terciarios e industriales: 1 plaza / 200 m<sup>2</sup> edificables.

Equipamientos docentes: 5 plazas / 200 m<sup>2</sup> de aulas.

Equipamientos deportivos, culturales: 1 plaza / 200 m<sup>2</sup> edificables.

Otros equipamientos: 1 plaza / 300 m<sup>2</sup> edificables.

### **Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento**

Serán exigibles en las obras de nueva edificación y reestructuración, así como a toda obra de cualquier tipo, en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. No obstante, serán objeto de estudio caso por caso, para el establecimiento de las condiciones que deberá cumplir el diseño de la dotación de garaje las siguientes situaciones:

- Edificios existentes erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999 en los que se pretenda implantar el uso de garaje.
- Solares situados en suelo urbano, norma zonal 1 y 4 con características de forma y dimensión complejas o especiales.

#### **1. Plaza de aparcamiento.**

Es un espacio debidamente señalizado, destinado al estacionamiento de vehículos.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas. 250 centímetros de longitud por 150 centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños. 450 centímetros de longitud por 225 centímetros de anchura.
- c) Para vehículos automóviles grandes. 500 centímetros de longitud por 240 centímetros de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas. 500 centímetros de longitud por 360 centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a 260 centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos, peatonal u otros espacios libres sin uso.
- e) Para vehículos industriales ligeros. 570 centímetros de longitud por 250 centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses. 900 centímetros de longitud por 300 centímetros de anchura.
- g) Excepciones a las dimensiones de las plazas

- Dichas anchuras se entienden dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta un 5% de la anchura en, como máximo, 10% de la longitud de la plaza, cuando los pilares estén situados sobre las líneas laterales. La existencia de pilares u objetos fijos que reduzcan la anchura de la plaza o que no estén separados de las líneas laterales 25 centímetros, sólo serán admisibles en el primer y último metro de la longitud de cada plaza. (salvo que previamente se justifique la imposibilidad técnica de esa disposición de pilares u objetos fijos).
  - En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por un muro su anchura mínima podrá ser:
    - 250 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño. (plaza pequeña)
    - 265 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil grande. (plaza grande)
  - En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima podrá ser:
    - 275 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño (plaza pequeña).
    - 290 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil grande (plaza grande).
- h) El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite, no obstante este local en planta semisótano o sótano primero, cuando se justifique imposibilidad física de su localización en planta baja, debiendo cumplir las condiciones exigibles a los trasteros en el uso residencial si se trata de recintos cerrados, o las condiciones exigibles al garaje aparcamiento si se trata de plazas localizadas en el garaje. El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para las bicicletas.

No obstante contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento de bicicletas, si se trata de plazas localizadas en garaje, serán de 2 metros de longitud por 0,60 metros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

La delimitación y numeración de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

Para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento se considerarán únicamente aquellas que tengan acceso y salida directa a los pasillos de distribución. Las que puedan albergar a más de un vehículo con un único acceso o salida común computarán como una única plaza.

La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otra solución.

Se reservará para vehículos automóviles grandes un mínimo del 90% del número total de plazas de vehículos automóviles.

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad, se determinará conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, localización, y en su caso del número previsto de usuarios.

Con carácter general y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada a todos los usos del edificio no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

## 2. Accesos de vehículos a garajes

Los viales y puertas de acceso de vehículos desde el exterior a los garajes podrán resolverse mediante:

- a) Vial de sentido único, de 3,00 metros de anchura mínima si es de directriz recta y de 3,50 metros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
- b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total será de 6,00 metros, 3,00 metros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Los viales y puertas de acceso de vehículos a los garajes no podrán ser utilizados como acceso peatonal al edificio, debiendo establecerse en todo caso un sobreecho mínimo de 80 centímetros para este fin con separación física entre la zona de vehículos y la peatonal.

Con carácter general en edificios de tipología colectiva no se admitirán garajes con accesos independientes desde la vía pública para cada una de las plazas. No obstante será objeto de estudio caso por caso la posibilidad de implantación de más accesos independientes, en aquellos solares que presenten formas y dimensiones especiales o complejas.

Los garajes dispondrán como mínimo:

- a) Cuando su superficie útil sea inferior a 1.000 metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.

- a.1) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.
- a.2) Cuando la longitud del acceso sea superior a 25,00 metros o los tramos de rampa superen los 15,00 metros, se dispondrá de semáforos en los extremos del acceso.
- b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre 1.000 y 8.000 metros cuadrados, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
- c) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a 8.000 metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a 40,00 metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

La salida de vehículos no podrá situarse en un emplazamiento de baja visibilidad ni en lugares que incidan negativamente en el tráfico.

Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Su anchura mínima será coincidente con los viales de acceso exterior
- b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el menor de los gálibos a los que sirve.
- c) Cuando el edificio se sitúe sobre la alineación oficial, el acceso de vehículos al interior del garaje deberá contar, excepto en vivienda unifamiliar adosada o pareada, con un espacio de espera de 5,00 metros de fondo mínimo dentro de la parcela, cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del 5% y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. Esta zona de espera podrá reducirse a 4,00 metros si la acera dispone de un ancho  $\geq$  a 150 centímetros. En las edificaciones de la Norma Zonal 1, cuando, por las dimensiones de la parcela sea inviable la localización del espacio de espera dentro de la parcela, se podrá ubicar sobre la vía pública sin modificar la rasante de ésta.

Igualmente en parcelas cuya edificación se sitúe aislada respecto de los linderos, el cerramiento de la parcela se dispondrá de forma que cuente en la zona de acceso de vehículos con un espacio de espera de 5 metros de fondo, medido desde la calzada de circulación, y cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del 5% y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado.

- d) La puerta de accionamiento automático dispondrá de todas las medidas de seguridad exigibles de acuerdo a la vigente normativa de aplicación, tales como sistema

antiplastamiento, antiatrapamiento, paracaídas, etc. Podrá sobresalir en su apertura sobre la alineación oficial cuando el eje de giro sea horizontal y se sitúe a una altura de 2,00 metros respecto de la rasante de la acera.

- e) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se tenga que trasladar el arbolado existente. (Aplicándose al traslado las normas establecidas a tal efecto por el departamento de medio ambiente).

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 17% en los tramos de directriz recta y del 12% en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a 12,00 metros.
- b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 9% en, al menos, los 2,00 metros anteriores a la línea de acuerdo.
- c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a 6,00 metros.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte 20 plazas o fracción superior a 10. No será obligatoria la implantación de un espacio de espera de 4,00 metros de fondo en el interior de la parcela.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse el acceso peatonal contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de 80 centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

El garaje cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### 3. Criterios de diseño en el interior de los garajes

En las zonas de uso Aparcamiento y vías de circulación de vehículos existentes en los edificios, con excepción de los aparcamientos de las viviendas unifamiliares, se deberá cumplir lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Los garajes podrán resolver su movilidad interna según el sistema convencional, cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente, o mecánico, cuando los vehículos para acceder a la plaza requieren la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos.

Los espacios interiores de circulación en los garajes se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

La anchura de los viales interiores de circulación se determinará en función del ángulo que forman los ejes longitudinales de las plazas de aparcamiento con el vial que da acceso a la misma, y en función del sentido de la circulación, tal y como se establece en el siguiente cuadro:

Angulo de aparcamiento	Anchura del vial en metros (vial de sentido único o doble sentido)			
	Con una sola batería		Doble batería	
Batería (90°)	5		5	
Angulo de aparcamiento	Anchura del vial en metros			
	Sentido único		Doble sentido	
	Con una sola línea	Doble línea	Con una sola línea	Doble línea
En línea	3	3	5	5
Angulo de aparcamiento	Anchura del vial en metros (vial de sentido único)			
	una sola banda		Doble banda	
45°	3,50		3,50	
60°	4		4	
Combinación línea y banda 45°	----		3,50	

En todo caso la anchura mínima de los viales de distribución de doble sentido será de 5,00 metros.

En general se señalizarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias o en el marco de otras formas de control de la legalidad urbanística, tales como las declaraciones responsables y las comunicaciones previas.

Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

No se permitirá la compartimentación del local ni la distribución injustificada de tabiquería, debiendo quedar diáfana la superficie destinada al uso de garaje-aparcamiento.

El garaje cumplirá la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El garaje podrá comunicarse con cuartos de instalaciones u otros servicios autorizados cuando dispongan de un vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios. Los cuartos trasteros podrán comunicar con el garaje a través de vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios, y dispondrán, además, de otra salida distinta de la del garaje. El garaje podrá comunicarse con escaleras, ascensores, siempre y cuando se disponga de vestíbulo previo en cumplimiento de

la normativa vigente en materia de prevención de incendios. En garajes menores o iguales a diez plazas, los cuartos trasteros podrán comunicar con el garaje, sin disponer de otra salida distinta de la del garaje, cumpliendo la normativa contraincendios vigente.

#### **Artículo 164. Altura libre mínima en garajes**

La altura libre de piso no será inferior a 250 centímetros.

La altura libre podrá reducirse puntualmente a 220 centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a 220 centímetros.

En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de 220 centímetros admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

#### **Artículo 165. Ventilación**

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

##### **1. Ventilación natural**

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante y semisótanos en los términos regulados en las presentes normas y se cumplan los requisitos que se detallan a continuación, así como la vigente normativa específica de aplicación (REBT y CTE o normativa vigente a tales efectos). En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo, salvo aquellas aberturas que sean mixtas de admisión y extracción

La ventilación natural se efectuará mediante:

Huecos permanentemente abiertos al exterior con una superficie total mínima de 1,00 metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose al menos 2 huecos en cada cuadrado de 20,00 metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

- Los huecos de ventilación, distarán 2,5 metros, como mínimo, de cualquier hueco situado en fachadas propias o de edificios colindantes
- Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a 16 metros cuadrados.

Preferentemente deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

## 2. Ventilación forzada

En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El sistema garantizará un caudal de extracción de 6 renovaciones por hora.
  - b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.
  - c) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a 12 metros de una rejilla de aspiración. Además, se incluirán detectores de óxidos de nitrógeno NOX, en esta instalación de ventilación forzada.
  - d) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.
  - e) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.
  - f) Si la chimenea desemboca en la zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
    - f.1) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable, y alejada 15,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes o propias.
    - f.2) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.
- Estas condiciones no son de aplicación a los garajes aparcamientos realizados bajo la vía pública.
- g) Si la chimenea desemboca en la cubierta deberá sobrepasar 1,00 metro la altura máxima del edificio, alejada 15,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

La ventilación regulada en el presente apartado se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica de aplicación (CTE o normativa vigente a tales efectos)

### **Artículo 166. Saneamiento en garajes**

A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un 5%, como máximo.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Los garajes más de 600 metros cuadrados dispondrán de un cuarto de aseo con lavabo e inodoro como dotación mínima debiendo cumplir las condiciones de accesibilidad

#### **Artículo 167. Iluminación en garajes**

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial con el nivel de iluminación, los valores de eficiencia energética y el sistema de control y regulación exigidos por el Código Técnico de Edificación (CTE) en su documento EH3.

#### **Artículo 168. Seguridad contra incendios**

Los garajes cumplirán la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

#### **Artículo 169. Aparcamientos mecánicos**

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a la obtención de la habilitación que corresponda y que requerirá la presentación de proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Los aparcamientos mecánicos regulados en esta sección se clasifican en:

- a) Clase I: aparcamientos exclusivamente mecánicos. Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de la entrega de vehículo y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.
- b) Clase II: aparcamientos parcialmente mecánicos. Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

#### **Artículo 170. Condiciones de los aparcamientos clase I**

##### **1. Accesos y salidas de vehículos**

- a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de 2 vehículos.
- b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para 1 vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

## 2. Accesos y salidas de peatones

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salida de emergencia.

## 3. Ventilación

Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

## 4. Saneamiento

Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

## 5. Condiciones de seguridad

- a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios.
- b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:
  - b.1) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
    - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, 2.000 kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
    - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
    - Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.

- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
- b.2) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de servicios de auxilio exterior.
- b.3) Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.
- b.4) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

### **Artículo 171. Condiciones de los aparcamientos clase II**

#### 1. Condiciones generales

Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

#### 2. Iluminación

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de 80 lux en zonas de circulación y 120 lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

#### 3. Condiciones de seguridad de los sistemas

- a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica.
- b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II, las siguientes:

- b.1) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos.
  - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, 2.000 kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
  - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
  - Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
  - Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.

- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

b.2) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

### **Artículo 172. Aparcamientos en los espacios libres y en los espacios edificados**

Salvo indicación expresa en sentido contrario en las normas zonales o en la normativa de la figura de planeamiento correspondiente, podrán destinarse a aparcamiento de vehículos en superficie los espacios libres de las parcelas.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse el arbolado existente, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se tenga que trasladar el arbolado existente. (Aplicándose al traslado las normas establecidas a tal efecto por el departamento de medio ambiente).

Se define garaje en las siguientes situaciones:

- a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.
- b) En plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
- c) En plantas superiores de las edificaciones destinadas a usos no residenciales, siempre que sobre dichas plantas no existan usos distintos de las dotaciones de servicio del inmueble.

En este último caso, el garaje se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde la vía pública a la que da frente la parcela.

### **Artículo 173. Carga de vehículos eléctricos en edificios**

En edificios o estacionamientos de nueva construcción deberá incluirse la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos, ejecutada de acuerdo con lo establecido en la Instrucción técnica (ITC) BT-52, «Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, con las siguientes dotaciones mínimas:

- a) En aparcamientos o estacionamientos colectivos en edificios de régimen de propiedad horizontal, se deberá ejecutar una conducción principal por zonas comunitarias (mediante, tubos, canales, bandejas, etc.), de modo que se posibilite la realización de derivaciones hasta las estaciones de recarga ubicada en las plazas de aparcamiento, tal y como se describe en el apartado 3.2 de la (ITC) BT-52.
- b) en aparcamientos o estacionamientos de flotas privadas, cooperativas o de empresa, o los de oficinas, para su propio personal o asociados, o depósitos municipales de vehículos, las instalaciones necesarias para suministrar a una estación de recarga por cada 30 plazas
- c) en aparcamientos o estacionamientos públicos permanentes, las instalaciones necesarias para suministrar a una estación de recarga por cada 30 plazas.

## TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

### **CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 174. Definición**

Son aquellas que deben cumplir los edificios con el fin de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

#### **Artículo 175. Aplicación**

Son de aplicación a todo tipo de obras.

### **CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

#### **Artículo 176. Condiciones de seguridad contra incendios**

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, y en cuanto a las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, establece la normativa vigente a tales efectos.

### **CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

#### **Artículo 177. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, y a criterio del técnico autor del proyecto, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, la cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente a tales efectos.

### **CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS**

#### **Artículo 178. Condiciones de seguridad contra caídas**

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente a tal efecto.

**TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.****Artículo 179. Condiciones de conservación y mantenimiento**

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello conforme a lo dispuesto legislación vigente a tales efectos.

Las construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán someterse al Informe de Evaluación del Edificio en el caso de que su tipología sea residencial colectivo o a una inspección Técnica en el resto de casos, que cumplirá las determinaciones legalmente establecidas y reguladas por la Ordenanza sobre el Informe de Evaluación del Edificio y la Inspección Técnica de Edificios.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- USOS AUTORIZABLES EN SEMISÓTANO**

1. Las condiciones de edificabilidad y de uso de las plantas semisótano previstas en el vigente Plan General de 2009 se aplican a las edificaciones que se autoricen a partir de su entrada en vigor y, en consecuencia, en las plantas semisótano de dichas edificaciones se podrá autorizar cualquier uso contemplado en la ordenanza de aplicación a la parcela siempre que su superficie se compute a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el Plan General. No obstante lo anterior, a las edificaciones que se construyan en suelo público por adjudicatarios de concursos que hayan presentado ofertas vinculadas a un anteproyecto de obra con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de 2009 se les aplicará el régimen de condiciones de edificabilidad y de uso de las plantas semisótano vigente en el momento de presentación de la citada oferta.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en los edificios existentes en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial independiente y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General.

3. En los edificios existentes que han agotado la edificabilidad se podrán mantener los usos actualmente implantados en los semisótanos y se podrán autorizar en la misma planta semisótano los usos asociados o no asociados al característico situado en la planta sobre rasante que se permiten para cada tipo de uso en los preceptos de esta Ordenanza en los términos que se establecen en dichos preceptos y sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

4. En las edificaciones existentes que no hayan agotado la edificabilidad se podrán mantener los usos actualmente implantados en los semisótanos o establecer los usos asociados o no asociados al característico situado en la planta sobre rasante en los términos señalados en el apartado anterior exclusivamente en la superficie construida con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que no computa a efectos de edificabilidad. La edificabilidad pendiente de computar se considerará a estos efectos nueva edificación y se aplicará el régimen previsto en el apartado 1 de la presente Disposición.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- MEJORA DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES**

1. En edificios existentes será posible ocupar los espacios y superficies indispensables que, requieran la realización de las siguientes obras, cuando tengan por objeto reducir, al menos en un 30 por ciento, la demanda energética anual de calefacción o refrigeración:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas, vegetales, o elementos arquitectónicos de control ambiental, por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

2. la ocupación autorizada para las obras definidas en el apartado anterior no computaran a efectos de volumen edificable, distancia mínima a linderos, a otras edificaciones, a la vía pública o alineaciones.

3. Dichas obras deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) obras que afecten a retranqueos y distancias a otras edificaciones

- Las obras que afecten al cerramiento del edificio (fachadas), mediante el aumento del espesor del cerramiento con la instalación de aislamiento térmico, fachada ventilada, o instalación de elementos arquitectónicos de control ambiental (cuerpos salientes, galerías, parasoles...) o dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas podrán ocupar los espacios correspondientes a la distancia mínima a linderos y a otras edificaciones, en una dimensión máxima en función de las respectivas distancias, de acuerdo al siguiente cuadro

Distancia a linderos y a otras edificaciones (m)	Hasta 3 m	Entre 3 a 4 m	Entre 5 y 10m	Más de 10 m
dimensión m)	0,40m	0,50m	1,00m	1,25m

## b) obras que afecten a alineaciones oficiales

- Cuando se trate de fachadas sobre el forjado que se sitúa a más de 3 metros (planta primera de la edificación), sobre la alineación oficial estos espacios, tendrán una dimensión en función de las luces rectas de cada fachada (ancho de la calle o espacio público), de acuerdo al siguiente cuadro.

Luces rectas (m)	Menos de 8 m	Entre 8 y 15 m	Entre 15 y 25m	Más de 25 m
dimensión m)	0,50m	0,80m	1,00m	1,25m

- Cuando la obra afecte a la planta baja del edificio la superficie que se pueda, en su caso autorizar, se definirá previa acreditación de la no afectación a la funcionalidad de los espacios libres del dominio público.

En todo caso el aumento del espesor del cerramiento deberá respetar una distancia mínima de 100 centímetros al borde de la calzada, salvaguardando en todo caso el arbolado y el mobiliario urbano.

## c) obras que afecten a patios

1. Patios de Manzanas. Las obras que afecten al cerramiento del edificio a patio de manzana cumplirán las dimensiones establecidas en el cuadro del apartado anterior en función de las luces rectas entre fachadas.

2. Patios de parcela. Las obras que afecten al cerramiento del edificio a patio de parcela (patio cerrado o patio abierto), deberán respetar las dimensiones mínimas (anchura y superficie) establecidas en función de la altura del patio y del uso de las piezas que abran a ellos. No obstante, cuando las obras consistan en el aumento del espesor del cerramiento con la instalación de aislamiento térmico, y no se puedan respetar las dimensiones mínimas, la superficie que, en su caso, se pueda autorizar, se definirá previa acreditación de la no afectación a la funcionalidad del patio ni a las condiciones de iluminación natural y ventilación existente en el interior de las piezas de la edificación.

Las superficies ampliadas para mejorar la demanda energética de los edificios no podrán, en ningún caso, incrementar la superficie útil de las edificaciones, ni comprometer los niveles de iluminación natural y ventilación existente y necesaria en el interior de las edificaciones así como el funcionamiento y la seguridad de los espacios adyacentes tanto públicos como privados.

**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO**

En los nuevos proyectos de edificación se deberán incorporar soluciones para la gestión del ciclo integral del agua, que permitan contribuir a minimizar los problemas del drenaje urbano, dimensionando adecuadamente la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela, mediante sistemas que permitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización. Para ello se deberán cumplir las siguientes condiciones:

**1. Tratamiento de los espacios libres de parcela. Pavimentos porosos y caudal máximo de riego.**

En los nuevos proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellos espacios en los que sea estrictamente necesario. El diseño de las zonas verdes o ajardinadas tendrá en cuenta además los siguientes porcentajes máximos de ocupación:

- Praderas: césped 15% de la superficie de la zona verde y en base a mezclas de semillas de baja demanda hídrica.
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas: 40% de la superficie total de la zona verde.
- Árboles: Sin limitación.

El Proyecto de Edificación deberá incluir una superficie de cobertura vegetal equivalente a un mínimo de un 20% de la superficie total de la manzana o parcela incluyendo la huella del edificio. Para el cómputo de la superficie de cobertura vegetal se podrá considerar la superficie vegetal de la urbanización de la parcela y la superficie de cubierta o azotea vegetal y jardines verticales.

Limitación del caudal máximo de riego para las zonas verdes: Las zonas verdes y ajardinadas se proyectarán y ejecutarán de modo que las dosis de riego referidas a su superficie total sean las siguientes como media:

- Diaria: inferior a 1,8 l/m<sup>2</sup>.
- Anual: inferior a 2.500 m<sup>3</sup>/ha.

**2. Capacidad del sistema de drenaje interior de las parcelas.**

Los Proyectos de Edificación deberán justificar la capacidad del sistema de drenaje interior de la parcela mediante dispositivos que permitan laminar y/o infiltrar al terreno el agua de lluvia (elementos tipo Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible), o captarla para almacenamiento y reutilización, de forma que la evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de saneamiento se realice lentamente con reducción del caudal pico, debiendo cumplirse lo señalado en la siguiente tabla (independientemente del uso):

Tamaño de parcela (m <sup>2</sup> )	Volúmenes de SUDS (*)	
	Ratio mínimo (m <sup>3</sup> / 100 m <sup>2</sup> parcela)	Ratio recomendado (m <sup>3</sup> / 100 m <sup>2</sup> parcela)
< 5.000 (**)	0,5	1
5.000 – 10.000	1	1,3
> 10.000 (***)	1,3	1,6

(\*) Una vez calculado el volumen de SUDS deberá seleccionarse una geometría del mismo que garantice el vaciado del sistema en menos de 48 horas.

(\*\*) Tamaño mínimo de 5 m<sup>3</sup> para parcelas inferiores a 1.000 m<sup>2</sup>, y 7,5 m<sup>3</sup> para parcelas de mayor tamaño.

(\*\*\*) Para parcelas con una superficie superior a los 15.000 m<sup>2</sup> los servicios técnicos municipales podrán estudiar la posibilidad de permitir una acometida D400, siempre que se obtenga el permiso del CYII y que se justifique que se cumple el ratio de 1,6 m<sup>3</sup> de SUDS por cada 100 m<sup>2</sup> de parcela.

Todos los proyectos incorporarán un estudio y/o Anejo específico con las soluciones constructivas y el cálculo del volumen a implantar cumpliendo los ratios de la tabla anterior, planos (de ubicación en la parcela y detalles), y la justificación de la velocidad de infiltración al terreno avalada por un técnico especialista en geotecnia (el anejo incorporará los resultados del ensayo de permeabilidad en zanja, que se realizará conforme a lo señalado en el capítulo de “Drenaje urbano sostenible” de la Ordenanza municipal de Proyecto y Obras de Urbanización). Los SUDS deberán retranquearse como mínimo una distancia de 3,00 m respecto a los deslindes de una propiedad, 8,00 m respecto a cualquier edificación, y 30 m respecto de fosas sépticas.

Si no fuera posible cumplir con los ratios señalados anteriormente para la infiltración al terreno del agua de lluvia, deberá justificarse en el estudio y/o anejo específico, presentándose una propuesta alternativa que será evaluada por los servicios técnicos municipales. Deberán estudiarse pormenorizadamente los siguientes casos particulares:

- Posibles afecciones de la infiltración a las estructuras o cimentaciones limítrofes.
- Parcelas con ocupación del 100% bajo rasante, o si existen infraestructuras que puedan verse afectadas por las mismas.
- Parcelas con terrenos cuyo coeficiente de permeabilidad no permite la infiltración.

Los diámetros mínimos y máximos de los colectores de las acometidas a la red pública de saneamiento serán los señalados en la Ordenanza municipal de Proyecto y Obras de Urbanización.

### 3. Riego de zonas verdes y jardines de carácter privado con aguas grises recuperadas o pluviales.

Los proyectos de edificación destinados a actividades económicas, equipamiento o residencial que dispongan de zonas ajardinadas de una superficie de 1.000 m<sup>2</sup> o superior,

deberán incorporar, en la fase de proyecto, un estudio y/o Anexo específico, de viabilidad de una instalación comunitaria de reutilización, reciclado o aprovechamiento de aguas pluviales y/o grises de generación propia para riego, que incluya una descripción detallada de las instalaciones y equipos técnicos empleados y los ahorros de agua conseguidos. La instalación contará con un depósito que se dimensionará conforme a la siguiente fórmula:

$$V = C/50 (*) + J/250$$

V = Volumen del depósito de reutilización (m<sup>3</sup>).

C = Superficie de cubiertas susceptibles de recogida de agua de lluvia (m<sup>2</sup>)

J = Superficie de jardines o zonas verdes (m<sup>2</sup>)

(\*) En los proyectos de edificación que incluyan entre los SUDS propuestos el uso de cubiertas vegetales en azotea, del término "C" se descontará la superficie ocupada por la zona vegetada señalada como sistema de drenaje.

La incorporación de un sistema de reciclado de aguas grises o de aprovechamiento de aguas pluviales deberá realizarse con el informe favorable por parte del órgano municipal con competencia ambiental, previamente a la consecución de la correspondiente licencia urbanística.

En los mencionados estudios de viabilidad se incluirán los caudales a emplear y su sistema de medición junto con una descripción de las instalaciones, materiales, tratamientos y controles necesarios para garantizar la calidad del agua, con indicación de los parámetros analizados (físicos, químicos y normativos), sin que se vea deteriorada en su almacenamiento y distribución.

#### **DISPOSICION DEROGATORIA**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en la presente Ordenanza.