

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

61**COLMENAR VIEJO**

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de noviembre de 2021, adoptó Acuerdo por el que se aprueba definitivamente, tras resolución de las alegaciones, la ordenanza municipal de edificación.

Con arreglo en lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de la citada ordenanza.

PREÁMBULO

El artículo 32 de la Ley madrileña 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, prevé expresamente que los ayuntamientos madrileños aprueben ordenanzas de edificación. En muchos ayuntamientos, incluido el de Colmenar Viejo, esta previsión legal ha tenido hasta ahora escasas consecuencias prácticas. De un lado, tras la aprobación de la Ley en 2001, muchos ayuntamientos revisaron su planeamiento general, incluyendo en esa reforma múltiples normas sobre edificación que, aunque no estaban reservadas por la ley a los planes, facilitaban la aplicación de las otras normas o determinaciones que sí eran contenido preceptivo del planeamiento urbanístico. De otro lado, a lo largo de las dos últimas décadas, casi hasta nuestros días, ha primado una comprensión muy amplia del plan urbanístico, como instrumento de ordenación total de la ciudad. Una revisión contemporánea de este planteamiento está llevando a una comprensión más estratégica y acotada del planeamiento. Se está pasando de un plan omnicomprendivo a un plan selectivo, donde se contienen, fundamentalmente, las decisiones sobre los usos del suelo –incluida la clasificación y calificación de los distintos terrenos y edificios– y las magnitudes edificatorias (aprovechamientos urbanísticos, coeficientes de edificabilidad, coeficientes de ponderación y homogeneización de usos).

El plan general de ordenación urbana de Colmenar Viejo fue aprobado el 5 de julio de 2002. Desde entonces, no ha sido objeto de revisión global. Pero sí ha sido objeto de desarrollo, a través de diversos planes parciales, planes especiales y estudios de detalle. En ocasiones, estos planes han introducido reglas edificatorias propias, cuando estas no estaban definidas con carácter general en el plan general y era necesaria una opción específica para el concreto ámbito objeto de ordenación. De esta manera, en el municipio de Colmenar Viejo hay hoy normas edificatorias dispersas por diversos instrumentos de planeamiento, unos generales, otros de desarrollo. Además, en 2018 el Ayuntamiento de Colmenar Viejo inició la redacción y aprobación de diversas ordenanzas urbanísticas sobre actividades económicas (Ordenanza de declaraciones responsables para el ejercicio de actividades económicas, 26 de abril de 2018) y sobre obras (Ordenanza de control preventivo y disciplina de las obras y otros usos del suelo, de 25 de abril de 2019). En estas ordenanzas, de forma instrumental, se utilizan categorías urbanísticas y conceptos edificatorios definidos de forma fragmentaria e incompleta en los distintos planes municipales. Esto es causa de inseguridad jurídica y de dificultades aplicativas.

En este contexto, y fin de mejorar la seguridad jurídico-urbanística, el ayuntamiento ha abordado la regulación uniforme y precisa de las categorías edificatorias aplicables en el municipio de Colmenar Viejo. De un lado, la presente ordenanza define de forma unívoca los distintos conceptos edificatorios que se utilizan en los planes y ordenanzas urbanísticas ya vigentes. De otro lado, la ordenanza establece algunas nuevas magnitudes o reglas edificatorias que complementan las actualmente existentes en los planes urbanísticos municipales.

Desde la perspectiva sistemática, en el Título Preliminar se enuncian los distintos tipos de normas que contiene la Ordenanza, y se determina su ámbito de aplicación. El Título Primero define los conceptos los conceptos edificatorios y la forma de medir las distintas magnitudes, tanto las contenidas en las ordenanzas y los planes ya vigentes como las nuevas, introducidas por esta Ordenanza. Por fin, el Título Segundo incluye algunas reglas

edificatorias nuevas. Estas nuevas reglas solo serán aplicables en defecto de regulación actual en los planes.

TÍTULO PRELIMINAR

Objeto y eficacia normativa

Artículo 1. *Definiciones, mediciones y reglas edificatorias.*—1. La presente ordenanza contiene definiciones, criterios de medición y reglas edificatorias aplicables a todas las clases de suelo del municipio de Colmenar Viejo.

2. Las definiciones y los criterios de medición contenidos en esta Ordenanza se aplican a todas las determinaciones de los distintos planes vigentes en el municipio de Colmenar Viejo, salvo que de forma expresa se establezca en esta Ordenanza que se aplican los criterios de medición específicos establecidos en los planes urbanísticos vigentes.

3. Las reglas edificatorias de esta Ordenanza se aplican en los siguientes supuestos:

- a) Cuando los planes urbanísticos vigentes no contengan reglas propias sobre los distintos elementos de la edificación regulados en esta Ordenanza.
- b) Cuando, aun habiendo reglas edificatorias propias en el correspondiente plan urbanístico, dichas reglas no sean compatibles con las contenidas en esta Ordenanza.
- c) Cuando las reglas edificatorias contenidas en los planes sean contradictorias entre sí.

4. Las definiciones, criterios de medición y reglas edificatorias de esta Ordenanza se interpretarán y aplicarán de forma compatible con lo establecido en legislación de edificación, y en especial con el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

TÍTULO I

Definiciones y mediciones

Art. 2. *Eficacia normativa.*—1. Conforme a lo establecido en el artículo 1.2 de esta Ordenanza, las definiciones y los criterios de medición contenidos en esta Ordenanza se aplican a todas las determinaciones de los distintos planes vigentes en el municipio de Colmenar Viejo, salvo que de forma expresa se establezca en esta Ordenanza que se aplican los criterios de medición específicos establecidos en los planes urbanísticos vigentes.

2. Las definiciones, criterios de medición y reglas edificatorias de esta ordenanza se interpretarán y aplicarán de forma compatible con lo establecido en legislación de edificación, y en especial con el Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Art. 3. *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. Las referencias pueden ser planimétricas o altimétricas.

Art. 4. *Referencias planimétricas.*—Son aquellas referencias planimétricas que sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

1. Lindero. Son aquellas líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Pueden ser de las siguientes clases:

- a) Lindero frontal. Es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente. Cuando la parcela tenga varios frentes a vía pública solo uno se considerará frontal, siendo los otros laterales o posteriores, según el caso.
- b) Linderos laterales. Son los restantes, llamándose posterior al lindero opuesto al frontal.

2. 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:

- a) Alineación actual. Es la alineación de hecho de las fincas existentes.
- b) Alineación oficial. Es la alineación señalada por el planeamiento.
- c) Alineación exterior. Es la que fija el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos.
- d) Alineación interior. Es la señalada por el planeamiento, al interior de la parcela, que fija los límites entre la parcela susceptible de ocupación y el espacio libre interior.

3. Fachada. Es aquella superficie que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado y que contiene en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados. Se denomina según su posición: fachada principal, fachada interior, fachada lateral, fachada posterior.

4. Plano o planos de fachada. Es el plano vertical sobre rasantes trazado paralelamente a la directriz de la fachada real o de proyecto y tangente a la misma en el punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, incluyendo los porches con estructura de borde. A los efectos de esta definición no se consideran los retranqueos o vuelos autorizados en fachada, considerándose como plano principal el de mayor longitud o, a igualdad de dimensiones el más centrado en la proyección en planta. En caso de fachada con directriz curva, el plano principal de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 6,00 m, como mínimo de ancho o desarrollo, de la poligonal que circunscriba dicha directriz.

5. Línea de edificación. Es la línea formada por la intersección de la proyección vertical de los planos de fachada del edificio sobre el terreno.

6. Cerramiento. Es la cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

7. Medianería. Es el lienzo de edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art. 5. *Referencias altimétricas.*—Son aquellas referencias que sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas:

1. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de los viales existentes.

2. Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de los viales definidos en el planeamiento o proyecto de urbanización.

3. Rasante natural del terreno. Es el correspondiente al perfil natural del terreno.

4. Cota del terreno circundante. Es la altitud relativa de cada punto del terreno circundante, en contacto con la edificación.

5. Rasante interior o ideal. Es, en una manzana, la definida por una recta ideal que uniese la cota de las rasantes de las alineaciones en dos calles opuestas limitando la manzana.

Art. 6. *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.

Art. 7. *Retranqueo.*—Es la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, o linderos de las parcelas colindantes. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

Art. 8. *Separación entre edificaciones.*—Es la dimensión que separa a sus fachadas cuando están sobre la misma parcela.

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.

Art. 9. *Fondo edificable.*—Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a alineación oficial exterior o línea de edificación frontal en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre y bajo rasante.

Art. 10. *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 esta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Art. 11. *Superficie ocupable.*—1. Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

2. Su cuantía será señalada 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.

Art. 12. *Ocupación sobre rasante*.—1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal del terreno, en su cota de nivelación, incluidos los cuerpos y elementos volados, pero no la construcción subterránea que se encuentre situada totalmente en todos sus puntos bajo la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. El coeficiente máximo de ocupación es una cifra menor o igual a 1 (o menor o igual a 100 si se expresa en forma porcentual) que multiplicada por la superficie total de la parcela resulta la superficie ocupada máxima autorizable. 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.

Art. 13. *Ocupación bajo rasante*.—1. Es la superficie comprendida por la proyección de las plantas bajo rasante sobre un plano horizontal.

2. La superficie ocupable bajo rasante podrá señalarse mediante la asignación de un coeficiente de ocupación diferenciado del establecido sobre rasante, o indirectamente como conjunto de referencias de posición.

3. La superficie ocupable bajo rasante se entiende que abarca toda la superficie de la parcela delimitada por las alineaciones oficiales excluyendo los espacios libres correspondientes a retranqueos y separaciones a linderos, salvo que la ordenanza de aplicación establezca otra cosa.

Art. 14. *Espacio libre de parcela*.—Es el terreno de cada parcela no ocupable por la edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima.

Art. 15. *Altura de piso*.—Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art. 16. *Altura libre de piso*.—Es la distancia entre la cara inferior del techo (o falso techo si lo hubiere) al pavimento del piso totalmente terminado.

Art. 17. *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 las siguientes plantas:

1. Planta bajo rasante. Es aquella cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. Se distinguen:

- a) Planta sótano. Es aquella que en más de un 50 % de su superficie edificada tiene el plano superior de forjado de techo por debajo de la rasante oficial o terreno circundante en contacto con la edificación, debiendo cumplir además la condición de que ningún punto de dicho plano sobresalga más de 1,90 metros sobre dichas rasantes.
- b) Planta semisótano. Es aquella planta que, sin cumplir la definición de planta sótano, se sitúa por debajo de la planta baja.

2. Planta sobre rasante. Es aquella cuyo nivel de suelo coincide o está por encima de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación. Se distinguen:

- a) Planta baja. Es aquella en que más del 50% de su superficie edificada tiene el plano superior del forjado de suelo coincidente con la rasante oficial o terreno circundante en contacto con la edificación o a menos de 1,50 m por encima de estas.
- b) Planta de piso. Es la situada por encima del techo de la planta baja, incluyendo la última del edificio siempre que su techo no sea el plano inclinado de la cubierta.
- c) Entreplanta. Es 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.
- d) Planta bajo cubierta inclinada. Es la situada sobre el último forjado horizontal y cuyo techo queda formado por la cara inferior de la cubierta.
- e) Azotea. Es aquel espacio 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.
- f) Planta ático. Es la que se sitúa por encima de la última planta del edificio y dentro de la envolvente definida por la teórica cubierta inclinada. Su superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas retranqueadas respecto a las del edificio.

Art. 18. *Altura de la edificación*.—1. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno circundante en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado horizontal o hasta la cara inferior de la intersección del alero de la última planta (prolongación del forjado inclinado de cubierta) con la fachada exterior, medida en cualquier punto del perímetro de la edificación.

2. Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas por encima de la cota de origen y por distancia vertical. Cuando las normas señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos simultáneamente.

Art. 19. *Medición de altura de la edificación.*—1. 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 cumplir las limitaciones establecidas en cualquier punto de sus fachadas. A los efectos de medición de altura de la edificación, los viarios privados interiores de parcelas que dan acceso a viviendas unifamiliares son equivalentes a un viario público.

2. En los casos de distintas rasantes en las alineaciones de parcelas se atenderá a los siguientes métodos de medición de la altura:

- a) Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle no supere 1,20 m, la altura máxima se medirá en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle con cota media entre los extremos. En el uso de vivienda unifamiliar la diferencia entre las cotas de los extremos será de 1,50 m.
- b) Si la diferencia entre los puntos de fachada a mayor y menor cota es superior a 1,20 m (o a 1,50 m en vivienda unifamiliar), se dividirá la fachada en los tramos necesarios de modo que las diferencias entre las cotas extremas de cada tramo sean iguales o inferiores a 1,20 m (1,50 m en vivienda unifamiliar), aplicando a cada tramo la regla citada en el punto a).
- c) En las parcelas en esquina o chaflán a calles con distintas rasantes entre los extremos opuestos se calculará la altura desarrollando las fachadas a ambos viales como si fuesen una sola y estando a lo dispuesto en los epígrafes anteriores. Si la diferencia entre las cotas extremas fuera mayor de 1,20 m y en consecuencia hubiere que dividir la fachada en tramos, se mantendrá siempre uno central correspondiente a la esquina que coincidirá con la línea de medición de la altura.
- d) En las parcelas con fachada opuestas a calles de diferentes cotas de rasante la altura en el interior de la parcela se medirá a la rasante interior o ideal, con aplicación de la letra a) anterior. No obstante, a decisión de la promoción, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada una de las fachadas hasta el punto medio de la distanciar alineaciones exteriores a ambas vías.
- e) Los semisótanos no computarán como planta a efectos del número total salvo que la cara superior del forjado de techo se encuentre a 1,90 m o más sobre la rasante o terreno circundante en cualquier punto de la línea de fachada.
- f) Los sótanos y semisótanos en toda su altura por encima de la rasante computarán a efectos de la medición en metros.
- g) Las plantas bajas diáfanos se contabilizarán a efectos del número de plantas y altura de la edificación.
- h) Los áticos bajo cubierta no computarán como planta salvo que la cara inferior del forjado inclinado de cubierta esté a más de 1,20 m de la cara superior del forjado plano de piso, medidos en el plano exterior de fachada.

Art. 20. *Corrección de la planimetría de la parcela.*—Se admitirá la modificación de la altimetría de la parcela, elevándola o bajándola respecto a la rasante de sus calles perimetrales, siempre que el desnivel respecto a la rasante natural en la zona de retranqueo no supere un margen de elevación o de excavación de $h = \pm 1,00$ metros.

Art. 21. *Superficie total edificada o construida.*—Es la resultante de la suma de la superficie de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo el sótano, semisótano, ático y bajo cubierta, que quede comprendida dentro de los límites exteriores de esta. La superficie en planta de los cuerpos volados y terrazas se computará al 100% siempre que estén cubiertos. En consecuencia, las terrazas abiertas situadas en planta de cubierta o ático no computarán.

Art. 22. *Edificabilidad.*—1. Es el valor de la superficie edificable máxima por m^2 de parcela asignada por el Plan General o el planeamiento que lo desarrolla.

2. El plan determina valores máximos de edificabilidad, bien directamente (estableciendo un coeficiente máximo de edificabilidad) o bien indirectamente (a través de la combinación de otras condiciones como altura, ocupación, etc.). Se tomará siempre como edificabilidad el menor valor de los resultantes de ambos métodos de limitación, calculado sobre el solar original previo a cualquier transformación.

3. En el caso de que la alineación exterior grafiada en los planos de la serie 4 no coincida con los límites de parcela, la edificabilidad se entenderá referida a la dimensión real de

la parcela, sin perjuicio de que su materialización deba producirse al interior de la línea de alineación y de que se ceda el resto sobrante.

Art. 23. *Superficie que computa en edificabilidad.*—Para el cálculo de la superficie computable en edificabilidad se tendrán en cuenta los criterios contenidos en los siguientes artículos, siempre que no contradigan las establecidas en los planes actualmente vigentes. Los futuros proyectos de planes se remitirán a los criterios de cómputo contenidos en esta Ordenanza.

Art. 24. *Cómputo de edificabilidad en edificios de uso residencial colectivo.*—1. Sin perjuicio de las posibles determinaciones específicas de los planes urbanísticos vigentes, para los edificios con uso residencial colectivo, no computarán, para el cálculo total de edificabilidad:

- a) Las superficies de sótanos y semisótanos destinadas a aparcamiento y trasteros vinculados a las viviendas, las destinadas a funcionamiento mecánico y servicios de la edificación como cuartos de basuras, cuartos de instalaciones, y las zonas comunes que permiten la comunicación horizontal y vertical.
- b) Los espacios situados bajo cubierta destinados a trasteros vinculados a las viviendas, con acceso común a todos ellos desde la zona común de edificio y sin acometida de agua (se permite la de incendios en esta zona de acceso común).
- c) Los espacios bajo cubierta destinados a albergar instalaciones generales del edificio.
- d) En planta baja los trasteros afectos a las viviendas, los cuartos de instalaciones y contadores generales y los cuartos de basura.
- e) Los huecos de ascensor.
- f) Los espacios abiertos situados en planta baja, aunque estén cubiertos, como soporales, pasajes o espacios diáfanos.
- g) Las casetas de control de acceso.
- h) En planta baja los espacios vinculados a instalaciones deportivas comunitarias como vestuarios, aseos, botiquines, almacenes, etc., con un límite máximo de 50 m².
- i) Los primeros 3 m² de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda.

2. Para los mismos edificios con uso residencial colectivo, sí computarán para el cálculo total de edificabilidad:

- a) Las superficies bajo rasante no incluidas en la letra a) del apartado anterior.
- b) Las entreplantas en el 100% de su superficie edificada.
- c) El 50% de las superficies de terrazas y balcones cerrados por uno o dos lados y el 100% de los mismos elementos cuando estén cerrados por tres lados o solo tengan un frente abierto.
- d) Todo espacio que tenga 1,50 m o más de altura libre en planta bajo cubierta o ático, aunque no tenga acceso ni uso definido, excepto cuando se trate de espacios o construcciones destinados a albergar los equipos e instalaciones generales del edificio.

Art. 25. *Cómputo de edificabilidad en edificios de uso residencial unifamiliar.*—1. Sin perjuicio de los criterios específicos establecidos por los planes urbanísticos vigentes, que serán de aplicación preferente, para los edificios con uso residencial unifamiliar serán computables en edificabilidad todos los espacios cubiertos existentes sobre rasante y que no se incluyan en los siguientes supuestos:

- a) Los espacios bajo rasante.
- b) Los espacios cubiertos de superficie inferior a 25 m² y con al menos dos lados libres de cerramiento destinados a garaje y que se hayan diseñado con proyecto unitario en parcelas de uso unifamiliar.
- c) Los huecos de ascensor.
- d) En promociones unitarias de viviendas unifamiliares con espacio libre común los espacios vinculados a instalaciones deportivas comunitarias como vestuarios, aseos, botiquines, almacenes, etc., con un límite máximo de 50 m².
- e) Las pérgolas definidas en el artículo 24 de esta ordenanza.

2. En los edificios con uso residencial unifamiliar sí computarán en edificabilidad.

- a) El 50% de las superficies de terrazas, balcones y porches cubiertos y cerrados por un máximo dos lados y el 100% de los mismos elementos cuando estén cerrados por tres lados o solo tengan un frente abierto.
- b) Todo espacio que tenga 1,50 m o más de altura libre en planta bajo cubierta o ático, aunque no tenga acceso ni uso definido.

Art. 26. *Cómputo de edificabilidad en edificios de uso no residencial.*—Sin perjuicio de los criterios específicos de los planes urbanísticos vigentes, en edificios con uso distinto del residencial no computarán en edificabilidad:

- a) Las plantas bajo rasante destinadas a la dotación obligatoria de aparcamiento.
- b) Los espacios destinados al funcionamiento mecánico, instalaciones y servicios de la edificación (no de la actividad) en plantas bajo rasante y en planta bajo cubierta o ático.
- c) Los espacios situados en plantas bajo rasante, sótanos y semisótanos, destinados a usos auxiliares o al personal, siempre que no tengan carácter lucrativo u oneroso para la industria. Por ejemplo, si se trata de una empresa de distribución y almacenaje, los almacenes propios de la empresa computan, pero no computan los almacenes dedicados al material de oficina propio de la empresa, o el comedor, vestuarios y aseos del personal.
- d) Equipos, construcciones e instalaciones de proceso mecánico exteriores o interiores a la edificación (torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques de almacenamiento, etc.).
- e) Las plantas bajas diáfanas abiertas o porticadas.
- f) Las casetas de control de acceso, siempre que cumplan las condiciones del art. 24 de esta ordenanza.
- g) Los huecos de ascensor y montacargas.

Art. 27. *Cómputo de edificabilidad en obras de rehabilitación.*—A los efectos de esta Ordenanza, no computará en edificabilidad, en obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos de espesor de las fachadas de hasta 20 cm cuando supongan una mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico o de su eficiencia energética y cumplan las condiciones de esta Ordenanza referidas a salientes en fachada. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.

Art. 28. *Superficie útil.*—1. En el uso de vivienda, se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso.

2. De la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 m.

Artículo 29. *Salientes 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:

- a) Balcón: saliente constituido por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierta 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.
- b) Mirador: cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento, y no forma parte de la pieza habitable.
- c) Terrazas: espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para el balcón.
- d) 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.
- e) Cornisa: saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.
- f) Alero: partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.
- g) 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.

Art. 30. *Entrantes de fachada y vacíos compositivos.*—Las terrazas entrantes son espacios cerrados por tres de sus lados. Su profundidad se contará desde la línea de fachada.

Art. 31. *Cerramiento de terrazas.*—1. Se distinguen dos tipologías de cerramiento de terrazas cubiertas y porches en edificios existentes:

- a) Cortinas de cristal: Sistema constructivo de acristalamiento diseñado con el fin de preservar los espacios cubiertos exteriores de las inclemencias del tiempo (viento y/o lluvia), así como de mejorar la eficiencia energética de los edificios en los que

se instalan. Las características constructivas de estos elementos son, con carácter general las siguientes:

- Ser practicables en el 100% de su superficie.
- Estar integrados por hojas de vidrios simples de alto factor solar.
- No disponer de marco ni carpintería y no ser totalmente estancos al paso del aire.

- b) Cerramiento acristalado: Sistema constructivo instalado de forma permanente, constituido a base de carpinterías estancas al paso del aire, ejecutadas con perfilera metálica, de PVC, madera o similar, parcialmente practicables y dotadas de doble acristalamiento con cámara.

Art. 32. *Acristalamiento de terraza con cortina de cristal.*—1. Se considera acristalamiento de terraza con cortina de cristal el espacio generado por la instalación de una cortina de cristal en una terraza cubierta o porche. Se entiende que, de acuerdo con las definiciones del Código Técnico de la Edificación, este recinto no es habitable ni está destinado a la permanencia de personas.

2. Este tipo de cerramiento no modifica la superficie computable en edificabilidad.

Art. 33. *Porche.*—El porche de una vivienda es el espacio visitable exterior cubierto, situado en la planta baja de la vivienda, que puede estar adosado a la fachada de esta o conformado por la fachada de planta baja y el forjado de techo o cubierta o cubierta de plantas superiores.

Art. 34. *Pérgola.*—Se entiende por pérgola el elemento ejecutado independientemente de la estructura de la edificación principal, integrado por un conjunto de piezas lineales horizontales y verticales, no estructurales, que sirven de soporte a especies vegetales, textiles plegables o lamas móviles, al objeto de conformar una superficie horizontal, permeable al paso del aire, cuyo fin es el de proporcionar sombra al espacio exterior al que sirve, asegurando así mismo su correcta ventilación.

Art. 35. *Cerramiento de parcelas.*—1. Los cerramientos de parcelas puede ser diáfanos u opacos.

2. Son cerramientos diáfanos los constituidos por verjas, perfiles o mallazos metálicos con bastidor, trasdosados eventualmente por setos o elementos vegetales.

3. Son cerramientos opacos los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan.

Art. 36. *Elementos de circulación interior.*—1. Se entiende por tales los espacios que permitan la comunicación entre los distintos locales o viviendas del edificio, y entre ellos y los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integran la construcción.

2. Son elementos de circulación interior los rellanos, las escaleras, las rampas, los distribuidores y los pasillos, además del portal de acceso desde el exterior.

Art. 37. *Pieza o recinto.*—Se entiende por pieza o recinto todo espacio independientemente delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos.

Art. 38. *Pieza exterior.*—1. Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumple alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Dar a un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla la norma correspondiente a patio interior o exterior.

2. Una pieza no exterior se denomina pieza interior.

Art. 39. *Pieza habitable.*—Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que implican la permanencia prolongada y sedentaria de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, vestidores, despensas, trasteros y almacenes.

Art. 40. *Local.*—Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas dedicadas a la misma actividad.

Art. 41. *Ventilación.*—Se denomina ventilación a la capacidad de renovación de aire de una pieza o local.

Art. 42. *Iluminación.*—Se entiende por iluminación la distribución de la luz en el espacio, sea exterior o interior. La iluminación podrá ser natural o artificial.

Art. 43. *Oscurecimiento de piezas habitables*.—Se entiende por oscurecimiento la reducción artificial de la iluminación natural de un espacio o edificio.

Art. 44. *Patios*.—1. Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de la edificación, o bien rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su dimensión total.

2. Atendiendo a su situación en el edificio se distingue entre el patio de parcela, el patio de manzana, el patio inglés, y el patio mancomunado, conforme a las siguientes definiciones.

3. Patio de parcela:

- a) Cerrado: aquel que está situado en el interior de la propia edificación o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
- b) Abierto: aquel que está situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público. No tendrá consideración de patio abierto a fachada aquel retranqueo cuya profundidad no sea superior a 1,50 m, siempre que en los planos laterales no se abran huecos o estos no se consideren a los efectos de iluminación y ventilación de las estancias a las que pertenezcan.

4. 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.

5. Patio inglés. Es el situado en la fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

6. Patio mancomunado. Es el que constituye entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas normas.

7. 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 torreonnes si los hubiera. No se tendrá en cuenta las partes de paramentos más altos de la edificación destinadas a cajas de escalera, 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.

TÍTULO II

Reglas edificatorias

Art. 45. *Eficacia normativa*.—1. Conforme a lo establecido en el artículo 1.3 de esta Ordenanza, las reglas edificatorias de este Título se aplican en los siguientes supuestos:

- a) Cuando los planes urbanísticos vigentes no contengan reglas propias sobre los distintos elementos de la edificación regulados en esta Ordenanza.
- b) Cuando, aun habiendo reglas edificatorias propias en el correspondiente plan urbanístico, dichas reglas no sean compatibles con las contenidas en esta Ordenanza.
- c) Cuando las reglas edificatorias contenidas en los planes sean contradictorias entre sí.

2. Las edificatorias de esta ordenanza se interpretarán y aplicarán de forma compatible con lo establecido en legislación de edificación, y en especial con el Código Técnico de la Edificación.

Capítulo I

Posición del edificio en la parcela

Art. 46. *Alineación*.—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.

Art. 47. *Retranqueo*.—1. 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.

2. El retranqueo se medirá desde el elemento más sobresaliente de la edificación y el lindero de referencia más próximo, medido sobre una recta perpendicular a este. No se consideran los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a un 0,60 m.

3. En aquellos casos en que se establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al posterior, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el posterior, 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.

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

5. En general, en las zonas de retranqueo no se admitirá ninguna construcción, instalación o elemento estructural sea cual fuere su uso y destino, incluidos los salientes, vuelos y sótanos, salvo aleros y cornisas, la escalera de acceso a planta baja, las casetas de control de acceso, siempre que respeten el retranqueo con las parcelas colindantes y las pérgolas definidas en el artículo 34 de esta Ordenanza.

6. Las construcciones enteramente subterráneas, excepto en el uso residencial-vivienda unifamiliar, podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes al retranqueo a linderos de parcelas colindantes. En el uso residencial, estas construcciones enteramente subterráneas no podrán destinarse a usos privativos de las viviendas con comunicación directa desde estas.

7. Quedan autorizadas en la zona de retranqueo las rampas de acceso al garaje/aparcamiento bajo rasante.

8. Quedan autorizadas, en la zona de retranqueo con otras parcelas, piscinas para uso particular, con su equipo de depuración, siempre que no se eleven de la rasante natural del terreno más de 1,00 m. También se autorizan pistas deportivas no cubiertas. En el caso de que estas pistas precisen de paredes laterales, no superarán la altura del cerramiento de la parcela.

9. Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones propias de las compañías suministradoras podrán ocupar los espacios correspondientes a la zona de retranqueo con la vía pública. Dispondrán de acceso desde la vía pública, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante perteneciente a la edificación.

10. Las separaciones entre edificios en una misma parcela se medirán perpendicularmente 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 0,60 m.

Capítulo II

Ocupación del edificio en la parcela

Art. 48. *Vivienda unifamiliar.*—1. 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%.

2. Computarán en ocupación las superficies construidas que aun no estando techadas estén por encima del terreno.

Art. 49. *Edificio industrial.*—En las parcelas con uso industrial no computarán en el cálculo de la superficie ocupada los equipos, construcciones e instalaciones de proceso exteriores a la edificación (torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques de almacenamiento, centros de transformación) ni los porches de carga y descarga.

Capítulo III

Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 50. *Altura de piso.*—La altura de piso no podrá ser inferior a 2,75 m, salvo que el planeamiento general o de desarrollo vigente establezcan expresamente una altura distinta.

Art. 51. *Planta bajo rasante.*—1. En la planta semisótano, la cara superior del forjado de techo estará a la altura de 1,90 m de la rasante en contacto con la edificación en el punto más desfavorable y el suelo por debajo de la misma.

2. El sótano situado a partir del nivel segundo no podrán destinarse a ninguna actividad salvo a la de garaje-aparcamiento, trasteros o a cuartos de instalaciones.

3. El sótano y semisótano no podrán destinarse a usos vivideros.

4. El valor de la altura libre mínima de la planta sótano y semisótano se determinará en función del uso y nunca inferior a 2,20 m.

Art. 52. *Plantas sobre rasante.*—1. En la planta baja se sitúa el acceso general al edificio, no autorizándose este a través de planta semisótanos.

2. La altura libre de la planta baja en edificios donde sean de aplicación las ordenanzas de los planes referidas al uso residencial multifamiliar será, dependiendo del uso de la misma:

	MÍNIMO	MÁXIMO
Viviendas en planta baja	2,50	3,00
Locales comerciales en planta baja	2,80	4,80
Espacios abiertos en planta baja	2,80	4,80

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

4. El valor de la altura libre mínima de la entreplanta se determina en función del uso, siendo siempre igual o superior a 2,20 m, tanto por encima como por debajo de la entreplanta.

5. La entreplanta tendrá una superficie máxima del 50% de la planta inferior.

6. La azotea 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 plantas inferiores.

7. La planta ático, la superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento. El acceso se realizará desde las viviendas que tienen luces a ellas. Se permite la instalación de pérgolas según la definición del artículo 34 de esta ordenanza.

Art. 53. *Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima.*—Por encima de la altura máxima edificable podrán admitirse las siguientes construcciones:

- Petos y barandillas de azoteas, con una altura máxima de 1,10 m sobre la cara superior del último forjado.
- Cubiertas bajo planos inclinados con altura de cumbrera respecto a la cara superior del último forjado inferior a 4,00 m, con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.
- Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de 4,00 m, contados desde la cara superior del último forjado horizontal. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
- 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.
- Los remates ornamentales.
- Las divisiones de las azoteas, para la delimitación de la superficie correspondiente a cada vivienda, con altura máxima de 1,80 medidos desde la cara superior del suelo terminado.

Capítulo IV

Condiciones compositivas de los edificios

Art. 54. *Salientes máximos en las fachadas.*—1. Los salientes máximos del plano de las fachadas tanto exteriores como interiores se establecen en función de las luces rectas de cada fachada: ancho de calle, patio de manzana, distancia entre bloques, de la siguiente manera:

LUCES RECTAS	MENOS DE 9 M.	ENTRE 9 Y 15 M.	MÁS DE 15 M
Cuerpos volados cerrados Miradores Terrazas	0,60 m	0,80 m	1,25 m
Cornisas y aleros	0,60 m	0,60 m	1,00 m
Impostas	-	0,40 m	0,60 m

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

3. La altura mínima sobre la rasante de acera o terreno circundante será de 3,00 m y sobre la rasante de calzada o zona con acceso rodado de 3,50 m.

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

5. En edificación aislada, no se permiten salientes o vuelos a partir de las alineaciones oficiales, ni tampoco ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos, salvo los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 0,60 metros a partir de una altura de 3 plantas.

Art. 55. Incremento de espesor en las fachadas.—1. En las obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, en cuanto al saliente admitido para mejorar la protección al ruido, el aislamiento térmico y la eficiencia energética, la dimensión máxima del saliente será de veinte centímetros (20 cm).

2. Este incremento de espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirá con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio, en las plantas superiores a la baja. En la planta baja solo se permitirá si el plano de fachada resultante del incremento queda alineado o retranqueado respecto a la alineación oficial.

3. Estos incrementos no alteran las condiciones iniciales de posición o de ocupación del edificio en la parcela y no podrán sobrepasar los linderos laterales o testeros.

4. Se exceptúan de la norma contenida en los apartados anteriores los supuestos contemplados en el artículo 24.5 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 56. Entrantes de fachada y vacíos compositivos.—1. Los entrantes de fachada no podrán tener una profundidad superior a su altura o a su ancho.

2. 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.

Art. 57. Cerramientos de terrazas.—1. A la iniciativa de un nuevo cerramiento de terraza precederá una propuesta global de actuación aprobada por la correspondiente comunidad de propietarios.

2. Dicha propuesta, aprobada por la comunidad de propietarios, incluirá todas las fachadas en las que se pretenda, en su día, la instalación de los cerramientos. También indicará la tipología del sistema previsto, modulación de los vidrios, carpinterías, tratamiento de petos y barandillas, así como la relación de los elementos a instalar respecto de dichas barreras de protección. Se acompañará de planos y fotomontajes que demuestren la situación antes y después del acristalamiento.

3. Se permite el acristalamiento de terrazas con cerramiento estanco, según la definición del artículo 31.b) de esta Ordenanza, siempre que no se encuentre agotada la edificabilidad asignada a la parcela. Se deberá tener en cuenta, excepto cuando se trate de una vivienda unifamiliar, que la edificabilidad es un parámetro urbanístico asignado a la totalidad de la parcela y no adscrito a una vivienda concreta, produciéndose la intervención municipal sin perjuicio del derecho de propiedad sobre el inmueble afectado y de los derechos de terceros.

4. Se exceptúan de la norma contenida en los apartados anteriores los supuestos contemplados en el artículo 24.5 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 58. Casetas de control.—1. 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.

2. La altura máxima a cumbrera será de 350 centímetros.

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

3. No están permitidas en las parcelas de uso residencial unifamiliar para una sola vivienda.

4. 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 mas-

ta 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.

Art. 59. *Construcción de pérgolas.*—1. La separación entre los elementos horizontales de una pérgola será igual o mayor de 1,00 m.

2. También podrán instalarse como elementos de cubrición un sistema de lamas o elementos retráctiles, abatibles u orientables que incorporen mecanismos de apertura y control que doten a dicha cubierta de las prestaciones propias de una pérgola con respecto al sombreado y ventilación del espacio exterior en el que se ubican y garanticen la estanqueidad frente a la lluvia.

3. Se podrán instalar en la zona libre de parcela, ocupando la zona de retranqueo y en las azoteas de las plantas ático. Su altura máxima será de 2,50 m. Si ocupan la zona de retranqueo no podrán superar la altura máxima del cerramiento de la parcela.

4. Se podrá instalar en su perímetro cortinas de cristal, según la definición del artículo 31.a) de esta ordenanza.

Art. 60. *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.

Art. 61. *Condiciones para el cerramiento de parcelas.*—1. Los cerramientos diáfanos deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,20 m. Su altura total, zócalo más elemento diáfano, será inferior a 2,50 m, medidos desde la rasante de la acera.

2. Los cerramientos opacos son los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan. Su altura no excederá de 2,50 m en ningún punto.

3. En todos los casos, el cerramiento de la parcela deberá ser proyectado conjuntamente con la edificación y el ajardinamiento o pavimentación de los espacios libres.

4. Los cerramientos con las vías públicas donde este el acceso serán siempre del tipo diáfano.

5. Los cerramientos entre parcelas podrán ser opacos o diáfanos. Su altura total no será superior a 2,50 metros ni superar la altura de la planta baja. En parcelas colindantes a diferentes cotas, el cerramiento no podrá exceder de 3,00 m medidos desde la parcela a menor nivel.

6. En el área de ordenación AO-1 (casco antiguo) del plan general municipal, la altura máxima de los cerramientos tanto a vía pública como en medianerías será de 2,00 m.

7. Tanto los solares existentes como los resultantes de derribos, así como los terrenos de los que el Ayuntamiento disponga, contarán con cerramiento permanente de hasta 2,00 m de altura, situado en el límite de la propiedad y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.

Art. 62. *Portadas y accesos.*—Los tejadillos situados sobre las vallas de cerramiento de las parcelas en los puntos de acceso, tanto peatonales como de vehículos, estarán a una altura no inferior a 3,00 m ni superior a 3,50 m, admitiéndose un vuelo máximo a cada lado del cerramiento de 0,40 m y de una longitud máxima igual a la dimensión del hueco de paso + 1,00 m.

Art. 63. *Cubiertas.*—1. La cubierta de la edificación deberá ajustarse a las alturas máximas de alero y cumbre establecidas en la ordenanza correspondiente.

2. Serán admisibles tanto las cubiertas planas como inclinadas, siempre que su pendiente no supere los 30° y la altura de cumbre no supere en más de 4,00 m la cota de la cara superior del último forjado horizontal.

3. La cubierta del edificio arrancará, como máximo, desde la cara exterior de fachada con altura máxima. Este volumen de cubierta podrá aprovecharse (ático o bajo cubierta), salvo que la ordenanza establezca lo contrario.

4. La cubierta de la planta ático retranqueada será plana.

Art. 64. *Huecos en cubierta*.—1. La iluminación y ventilación del espacio bajo cubierta se realizará a través de huecos integrados en el faldón de cubierta, o de buhardas, o de terrazas embebidas en la pendiente de la cubierta.

2. Los huecos acristalados tendrán una superficie no mayor del 40% de la superficie del faldón donde se encuentren.

3. Las buhardas tendrán su plano vertical retranqueado al menos 1,50 m desde el plano exterior de fachada y el arranque de su cumbrera, medido en proyección horizontal, a un metro de la cumbrera del edificio. La suma de los frentes de las buhardas no sobrepasará 1/3 de la longitud del frente del faldón correspondiente y la suma de superficies de huecos no sobrepasará 1/8 de la superficie del faldón correspondiente.

4. Las terrazas embutidas en cubierta deberán rodearse en todo su perímetro de los faldones de la misma. Se retranquearán como mínimo 1,20 m del plano de fachada y la suma de sus frentes será inferior al 40% del frente del faldón donde se encuentre.

5. La suma de los frentes de buhardas, de huecos acristalados y de terrazas embutidas sobre la pendiente de cubierta no sobrepasará el 40% de la longitud del frente del faldón.

6. En cubiertas a dos aguas se podrán abrir huecos en el hastial vertical. La dimensión frontal del conjunto de huecos no será superior a 40% de la longitud de la fachada delimitada por los faldones en el punto medio de la vertical entre la cumbrera y la cara superior del forjado de suelo de la planta bajo cubierta.

Art. 65. *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.

Art. 66. *Instalación de acondicionamiento de aire*.—1. Los proyectos para edificaciones de nueva planta deberán prever la reserva de espacio capaz de albergar la instalación posterior de equipos y conductos de aire acondicionado, de forma que no sea visible desde la vía pública.

2. En edificios ejecutados con anterioridad a la presente ordenanza se podrán instalar en fachada exterior únicamente si carecen de patios interiores. Estas instalaciones visibles desde la vía pública requerirán un estudio conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del correspondiente edificio.

3. La altura mínima sobre la acera de cualquier sistema mecánico de ventilación, extracción o acondicionamiento de aire será mayor o igual a 2,50 m, debiendo quedar, en todo caso, resuelta la seguridad a viandantes mediante los medios de protección que sean necesarios. Los aparatos que produzcan condensación tendrán necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. Todas las conducciones del aparato de aire acondicionado se resolverán de forma que no sean visibles desde el exterior.

4. El saliente máximo con respecto a la alineación de la fachada será de 0,20 m. Se prohíbe que las salidas de los equipos coincidan con huecos superiores de piezas habitables.

Art. 67. *Instalación de antenas*.—Se prohíbe la instalación de antenas parabólicas en fachada, siendo obligatoria para todos los edificios de más de dos plantas la previsión de su instalación en cubierta, y a ser posible, fuera de la vista desde las calles limítrofes.

Art. 68. *Toldos*.—1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera, de 2,25 metros. Su saliente respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 0,40 m al borde de la calzada, sin sobrepasar los 3,00 metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. 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.

Art. 69. *Muestras*.—1. El saliente máximo de todo anuncio o rótulo paralelo al plano de fachada será de 0,15 m. Su altura mínima sobre la rasante será de 2,25 m o de 3,00 m si es luminoso.

2. Las muestras luminosas requerirán para su instalación la conformidad de los titulares o usuarios con título de los locales con huecos situados a menos de 3,00 metros del anuncio o a menos de 10,00 metros si lo tuvieran en frente.

Art. 70. *Banderines*.—1. Para todo anuncio comercial o publicitario normal al plano de fachada, la altura mínima sobre la rasante será de 2,25 m o de 3,00 m si es luminoso.

Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones en el artículo 29 de esta Ordenanza. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m.

2. Los banderines luminosos requerirán para su instalación la conformidad de los titulares o usuarios con título de los locales con huecos situados a menos de 3,00 metros del anuncio o a menos de 10,00 metros si lo tuvieran en frente.

Art. 71. *Rótulos en coronación de edificios.*—1. Queda expresamente prohibida la colocación de rótulos o anuncios en la cubierta de las edificaciones, excepto en zonas con uso no residencial.

2. En estas zonas no residenciales se podrán colocar rótulos o anuncios como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior a 1,20 m, medidos desde la altura máxima del edificio. El rótulo o anuncio solo podrá corresponder al logotipo, anagrama y/o nombre de empresa.

3. En las parcelas con uso comercial, terciario o industrial se podrán instalar reclamos publicitarios tipo tótem, con una altura máxima igual a la autorizada por la normativa para las edificaciones. No podrán instalarse en la zona de retranqueo.

Art. 72. *Tendido de ropa.*—1. Toda vivienda deberá disponer de un lugar para el tendido y secado de la ropa, sin vistas desde el exterior. Se prohíbe el tendido de ropa en fachada.

2. Se podrá optar por un sistema de secado natural en zonas o recintos comunes del edificio, protegido de vistas desde la vía pública.

3. Si el recinto no dispone de ventilación natural, se dispondrá un sistema de ventilación forzada.

Art. 73. *Vertido de aguas pluviales.*—No se permitirá el vertido de aguas pluviales a la vía pública. Se conducirá al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.

Art. 74. *Evacuación de humos, vahos y similares.*—1. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, requiriéndose chimeneas a cubierta independientes del resto de conducciones del edificio.

2. No obstante, será admisible en el único caso de uso privado, excluyendo del mismo el uso industrial, comercial o de servicio, la salida a fachada de vahos producidos por calderas individuales, en las condiciones establecidas por las compañías suministradoras.

3. Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías. En restaurantes, bares, cafeterías y similares, la chimenea será vertical o, en todo caso, tendrá una pendiente no inferior al 20% si es de tiro natural, o al 10% si es de tiro forzado.

4. Todo tubo o conducto de chimenea será rígido e incombustible, y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

5. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas de edificios de viviendas y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a 10 metros y a 15 metros de cualquier hueco.

Art. 75. *Evacuación de basuras.*—1. Los locales destinados al almacenamiento de cubos de basura tendrán la posibilidad de limpieza del local por baldeo, o con manguera y el desagüe con sumidero.

2. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m para facilitar la retirada de los cubos de basura. El local será ventilado por conducto independiente a la cubierta del edificio. La ventilación directa a fachada solo será admisible en casos excepcionales, debidamente justificados, y de manera que el hueco de ventilación se sitúe como mínimo a 2,50 metros por encima de la rasante de la acera y a 4,00 metros de cualquier otro hueco.

Art. 76. *Limpieza.*—1. 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.

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

Capítulo V

Condiciones de seguridad de los edificios

Art. 77. *Acceso a las edificaciones.*—1. El acceso a las edificaciones podrá hacerse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado. En este último caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público en un frente mínimo de 5,00 m.

2. El espacio libre intermedio de acceso al edificio, entre la alineación exterior y la entrada al inmueble cumplirá las condiciones de itinerario accesible establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. En el caso de que la entrada al edificio se realice desde un espacio libre, público o privado, deberá ser posible la accesibilidad hasta la construcción de ambulancias, vehículos de recogida de basuras y coches de bomberos.

4. La distancia a recorrer entre el acceso al edificio y la red viaria o aparcamiento no superará los 200 m.

5. El acceso principal al edificio estará siempre en planta baja.

6. El acceso al edificio se debe promover a cota cero. No obstante, será admisible como máximo un desnivel menor o igual a 5 cm., salvado con una pendiente que no exceda del 25%. En caso de desniveles mayores se deberá cumplir las condiciones establecidas para rampas accesibles.

Art. 78. *Portales y pasos de entrada.*—1. El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo desde el hueco de acceso del exterior hasta la escalera principal y el ascensor de 2,50 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1,30 m y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad.

2. Deberá distinguirse en fachada de otros huecos de planta baja. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.

Art. 79. *Elementos de circulación interior.*—1. Los rellanos y áreas de espera de ascensores tendrán una superficie superior a 1,50 × 1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 2,00 × 2,00 metros en caso de edificios de uso público.

2. Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima un espacio 1,20 × 1,20 m en el punto de arranque del tiro y en edificios de uso público de 1,70 × 1,70 metros. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda.

3. Los pasillos que tengan carácter de uso común tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

4. Las galerías y distribuidores que den acceso a más de 3 viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior a 1,50 metros.

5. Las reglas edificatorias contenidas en este artículo serán aplicables en todo caso, sin perjuicio de que por el uso del edificio y su regulación específica el correspondiente plan urbanístico imponga otras condiciones adicionales.

6. Ninguna de las previsiones de este artículo impedirá la aplicación de las normas generales sobre accesibilidad en las edificaciones.

Art. 80. *Escaleras.*—1. Salvo que otra cosa se establezca en el plan general en función en función de los usos específicos del suelo, las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1,00 metro.

2. En edificios de hasta cuatro plantas, incluida la baja, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escalera siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. Se construirá con materiales traslúcidos.

3. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m y una superficie mínima de 0,70 m².

4. En los edificios con uso de vivienda de más de cuatro plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio. Contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1,00 m² y superficie de ventilación de al menos 0,50 m². El hueco de un metro por planta no se permitirá que abra a terraza o tendadero particular.

5. 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 seguridad en caso de incendios.

6. Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica cuando la solución de los accesos a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

7. Si abren hacia el rellano de la escalera puertas, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que en estos casos el ancho mínimo del rellano será de 1,70

m. Si existiendo huecos en el rellano de la escalera, estos abrieran hacia el interior del local o con puertas deslizantes, el ancho del rellano será igual o mayor a 1,25 m.

8. El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras, entre rellanos, no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de la escalera será en todo caso superior a 2,20 m. La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera.

9. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la contrahuella y la huella no dificulte la ascensión, debiéndose cumplir la siguiente relación:

$$54 \leq 2C + H \leq 70$$

10. Las escaleras de uso privado residencial tendrán un ancho mínimo de 0,80 m, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

Art. 81. *Condiciones de utilización y accesibilidad.*—Será de aplicación lo establecido en los Documentos Básicos correspondientes del Código Técnico de la Edificación.

Art. 82. *Pieza habitable.*—Toda pieza habitable deberá ser exterior y satisfacer las condiciones que se señalan en el artículo 39 de esta Ordenanza.

Art. 83. *Ventilación.*—1. Cualquier recinto debe tener garantizada la renovación mínima de un volumen de aire por hora.

2. La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante:

- Ventilación natural directa: cuando se produce mediante huecos abiertos y practicables en fachada o cubierta.
- 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.
- Ventilación forzada: cuando se realiza mediante elementos mecánicos de impulsión o extracción de aire. Se admiten la ventilación forzada de las piezas no viviendas tales como aseos, cuartos de baño, cuartos de calefacción, basuras, despensas, trasteros, almacenes.

Art. 84. *Iluminación.*—1. 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.

2. Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallan para cada uso en el planeamiento urbanístico, 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.

Art. 85. *Oscurecimiento de piezas habitables.*—En los edificios de uso residencial conforme al planeamiento urbanístico, todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal.

Art. 86. *Mancomunidad de patios.*—Se permite la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas.

- La mancomunidad que sirva para completar la dimensión mínima del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
- No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para compensar sus dimensiones mínimas.
- Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
- En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios, exceda de dos metros la reja de separación solo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Art. 87. *Dimensiones de los patios cerrados en viviendas unifamiliares.*—La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a $H/3$, con un mínimo de 2,50 m.

Art. 88. *Dimensiones de los patios cerrados en otras tipologías edificatorias.*—1. 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 ninguno de sus lados sea menor que las siguientes dimensiones mínimas:

DIMENSIÓN DE LOS PATIOS

USO DEL LOCAL	LADO	LADO MÍNIMO	SUPERFICIE	S. MÍNIMA
Pieza habitable i/ cocinas	0,60H	3,00 m	$H^2/2$	15,00 m ²
Pieza no habitable	0,30 H	3,00 m	$H^2/6$	9,00 m ²

2. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a 3,00 metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

Art. 89. *Dimensiones de los patios de parcela abiertos.*—La longitud L del frente abierto no será inferior a H/6, con un mínimo de 3,00 m, y la profundidad, medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a 1,5L para espacios destinados a la estancia de personas (incluso cocinas en el caso de viviendas) y a 2L en los demás casos.

Art. 90. *Dimensiones del patio inglés.*—Tendrán una anchura (dimensión perpendicular a la fachada) igual o menor a un tercio (1/3) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno, con un mínimo de un (1) metro.

Art. 91. *Condiciones generales de los patios.*—1. Los patios no serán edificables sobre rasante. El espacio bajo rasante podrá ser ocupado en las condiciones que marque la normativa específica y con el cómputo de edificabilidad que establezca el uso al que se asigne.

2. 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.

3. 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 0,60H o 0,30H, con un mínimo de 3,00 metros.

4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aun cuando no estuviera construido, siendo la altura de este paramento la máxima permitida por el plan urbanístico aplicable.

5. Los patios serán obligatoriamente transitables y salvo en vivienda unifamiliar tendrán acceso 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.

6. 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.

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

8. Todos los patios de manzana o espacios interiores donde tengan fachada única las viviendas serán accesibles desde la vía pública para el servicio de extinción de incendios, debiendo cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, establezca la normativa técnica.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En el plazo de dos años desde la publicación, el Ayuntamiento evaluará la aplicación práctica de la presente Ordenanza e introducirá las modificaciones normativas que deriven de dicha evaluación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las normas contenidas en ordenanzas municipales que contradigan lo dispuesto en la presente. Para las normas edificatorias contenidas en los planes urbanísticos se estará a lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días hábiles siguientes al de su completa publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Colmenar Viejo, a 14 de diciembre de 2021.—El alcalde, Jorge García Díaz.

(03/34.700/21)

