

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

50**GRIÓN**

URBANISMO

Según queda acreditado en certificación de fecha 26 de septiembre de 2023 expedida al efecto por el Secretario General de esta Corporación, el expediente tramitado para la aprobación de la modificación de la Ordenanza reguladora de las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones (expte. 880/2023) ha sido expuesto al público por plazo de treinta días, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 188, de fecha 9 de agosto de 2023, y en el Tablón de Anuncios de la sede electrónica (grion.sedelectronica.es), sin que durante dicho plazo se haya presentado alegación o reclamación alguna, por lo que se declara la elevación automática a definitivo del Acuerdo de aprobación inicial de modificación de la Ordenanza, que se publica en el Anexo, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con lo establecido en los artículos 30 y 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Y ello sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Lo que se hace público para conocimiento general.

ANEXO

PREÁMBULO

El sistema normativo vigente que parte del reconocimiento del principio de autonomía de las entidades públicas territoriales amparado en los art. 137 y 140 a 142 de la Constitución Española, se concreta para el caso de las Entidades Locales en la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, materializando la atribución a la Administración local de las distintas herramientas jurídicas que hagan efectivo el principio de autogobierno. Desde esta perspectiva se reconoce a los municipios y a sus órganos de gobierno asignación competencial en el proceso urbanizador y edificatorio.

En ese marco, la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone en su artículo 32.1 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” de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid).

En el caso concreto del municipio de Griñón, debemos recordar que el actual planeamiento general lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en el año 1994, que han sufrido numerosas modificaciones puntuales posteriores para ir adecuándolas al contexto y necesidades urbanísticas de cada momento, si bien algunas pautas en ellas reguladas son obsoletas por haber sido ampliamente superadas por las normativas técnicas más recientes, como el Código Técnico de la Edificación. Son estas Normas Subsidiarias las que recogen las determinaciones estructurantes y definitorias de la edificabilidad y uso del suelo, y en ellas deberán permanecer con pleno respeto a la reserva material que establece la legislación aplicable.

Así, la presente Ordenanza se dicta en el marco definido por la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid y con pleno respeto al planeamiento general del municipio, con el único objetivo de desarrollar, matizar, completar y adecuar los conceptos indeterminados, las lagunas, incongruencias y derogaciones tácitas “ex lege” por normativas técnicas y sectoriales, que sufren las Normas Subsidiarias. Esta Ordenanza Municipal no altera en modo alguno las condiciones definitorias de la edificabilidad y el destino del suelo que provienen de las Normas Subsidiarias porque no modifica las determinaciones de la ordenación estructural ni pormenorizada establecidas en el planeamiento. El destino del suelo se mantiene, no hay modificación ni de la clasificación y/o zonificación global ni de la calificación pormenorizada del suelo. Únicamente se limita a desarrollar, complementar y/o reajustar los criterios de implantación de los usos autorizados, a la luz de la experiencia acumulada por los servicios técnicos municipales durante estos años de trabajo en relación con las solicitudes, consultas y expedientes de licencia que han sido objeto de estudio y tramitación.

Por ello la presente Ordenanza se configura fundamentalmente como detalle de las Normas Generales de Edificación (en adelante NGE) del Título VII de las Normas Subsidiarias y como clarificación de las Condiciones Particulares de los Usos (en adelante CPU) del Título IX de las Normas Subsidiarias, en todo caso sin alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Para entender la relación entre ambas normativas, se plasman en letra cursiva y color azul las definiciones y determinaciones propias de las Normas Subsidiarias, diferenciándose del contenido complementario de esta Ordenanza.

Así mismo, se incluyen en el articulado de la presente Ordenanza las determinaciones existentes en otras Ordenanzas dispersas como son las correspondientes a rampas de garaje, cerramientos de parcelas, prevención de usos residenciales en edificaciones industriales o reguladoras de las instalaciones en las fachadas de los edificios, de manera que la presente Ordenanza pueda concentrar en la medida de lo posible esas determinaciones en un único cuerpo normativo.

La presente Ordenanza sobre edificaciones, construcciones e instalaciones, se estructura en nueve títulos una disposición adicional, una disposición transitoria y una disposición derogatoria, en los cuales se acomete la tarea de regular el proceso edificatorio en el término municipal de Griñón, en conexión con aquellas bases de ordenación estructurante que, necesariamente, permanecen en las Normas Subsidiarias vigentes. De esta manera y desde la entrada en vigor de

esta norma, el control de la actividad urbanística en Griñón contará con la doble herramienta que representan las Normas Subsidiarias de 1994 –y que podrán ser sustituidas automáticamente por los siguientes Planes Generales que vayan sucediéndose en el tiempo– y la presente Ordenanza de edificaciones y construcciones.

OBJETO E INTERPRETACIÓN

Ámbito de aplicación y Objeto de la Ordenanza.

La presente Ordenanza tiene por objeto regular, en el término municipal de Griñón, 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 sus condiciones de emplazamiento y volumen como a sus propias características de calidad, higiene, estéticas, de funcionalidad, uso, seguridad o conservación.

La regulación aquí dispuesta será exigible tanto para las obras de nueva edificación o instalación como para aquellas que impliquen una reestructuración o el cambio de uso característico de la edificación, construcción o instalación existente, y para todas aquellas en que, por la importancia de su envergadura o el alto nivel de intervención, la exigencia de su cumplimiento sea considerada como oportuna por los servicios técnicos municipales, sin perjuicio de lo dispuesto por la Ordenanza reguladora de la tramitación y control municipal de actos de naturaleza urbanística y de la implantación y ejercicio de actividades del Ayuntamiento de Griñón.

Tipos de Obras objeto de la presente Ordenanza

Son obras de nueva edificación las de:

Sustitución de la edificación, construcción o instalación existente por otra nueva

- a) Nueva planta, al edificar un solar libre
- b) Ampliación, al incrementar la ocupación, el volumen o la edificabilidad construidos

Son obras de reestructuración aquellas que modifican, parcial o totalmente, la composición volumétrica general de la edificación, construcción o instalación existente, su posición en la parcela, los accesos y núcleos de comunicación vertical, la disposición de la estructura general, la configuración de sus plantas, o que alteran totalmente el uso característico de la edificación, así como cualquier otra a juicio de los servicios técnicos municipales.

Interpretación de la presente Ordenanza

La presente Ordenanza desarrolla las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias vigentes, en orden a su complemento y aclaración, con lo que prevalecerán las Normas Subsidiarias en caso de contradicción manifiesta con lo regulado por la presente Ordenanza. Ante una discrepancia entre lo dispuesto por la presente Ordenanza y la normativa técnica y sectorial vigentes, en especial el Código Técnico de la Edificación y la reglamentación sobre Instalaciones, se aplicará la regulación más restrictiva en salvaguarda de la seguridad y el interés general.

Cualquier interpretación, matización o ajuste para la aplicación de la presente Ordenanza corresponderá a los servicios técnicos municipales mediante la emisión del correspondiente informe.

CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Definición

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las Claves de Ordenanza de las Normas Subsidiarias o en la Ordenanza particular del planeamiento de desarrollo incorporado, específico o remitido.

Condiciones de Parcela

Definición de parcela¹

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

Linderos²

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

- a) Lindero frontal o frente de parcela³: es el lindero que separa la parcela de la vía o espacio público al que da frente y la dota de acceso. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público, todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.
- b) Linderos laterales: son los que separan la parcela de las colindantes.
Lindero testero: es el opuesto al frontal. Tiene a todos los efectos, la consideración de lindero lateral. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo. En caso de parcelas en esquina, se considerarán como testers ambos linderos opuestos a los frontales.

Parcela mínima⁴

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas.

Parcela indivisible⁵

Se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido en las Normas.

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

Superficie edificable de parcela⁶

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

Parcela edificable⁷

Se entiende por parcela edificable a toda parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima, establecida para cada zona por las Normas, y apta para la edificación por satisfacer las dimensiones mínimas que se determinen de:

- a) Superficie mínima y/o máxima de parcela, considerada el área comprendida dentro de los linderos de una parcela, medida al interior de los espacios públicos y/o privados colindantes, en un plano horizontal.
- b) Frente mínimo de parcela⁸, considerada la longitud establecida para cada clave por las Normas que determina tanto el carácter edificable o inedificable de una parcela como la

¹ Art.7.2. Título VII. Normas Generales de la Edificación de las Normas Subsidiarias, en adelante NGE

² Art.7.3. Título VII NGE

³ Art.7.4. Título VII NGE

⁴ Art.7.8. Título VII NGE

⁵ Art.7.9. Título VII NGE

⁶ Art.7.7. Título VII NGE

⁷ Art.7.11. Título VII NGE

⁸ Art.7.5. Título VII NGE

dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones medido en la linde de la parcela con el espacio público.

c) Fondo mínimo, medido en las perpendiculares en cada punto de los frentes de parcela.

Serán también parcelas edificables aquellas parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal conforme a las condiciones establecidas para estas parcelas en cada Clave de Ordenanza.

Solar⁹

Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios:

- a) viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de parcela
- abastecimiento de agua
- evacuación de aguas residuales
- suministro de energía eléctrica y telefonía
- alumbrado público¹⁰

reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en el Título VIII.

Referencias planimétricas de la parcela

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

Vías y espacios públicos

- a) Se consideran vías públicas los paseos, avenidas, calles, plazas, aceras y caminos, puentes, túneles peatonales y demás bienes similares de propiedad municipal destinados directamente al uso común general de los ciudadanos.

Se consideran espacios libres públicos los jardines y zonas verdes, zonas terrosas o zonas abiertas y de propiedad municipal destinados directamente al uso común general de los ciudadanos.

Se exceptúan, por su carácter no público, las urbanizaciones privadas, pasajes, patios interiores, solares, galerías comerciales y similares.

Cerramiento de parcela

Cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela.

- a) Se considerará cerramiento de parcela al viario o espacio público cuando separe una parcela y un viario o espacio público. A efectos de esta Ordenanza, las condiciones de aplicación para este tipo de cerramientos se aplicarán también a los cerramientos entre parcelas y viarios privados de uso público.

Se considerará cerramiento entre linderos, cuando separe parcelas entre sí, en sus linderos laterales y testeros.

Sus condiciones estéticas se regirán por lo dispuesto en el artículo 95 de la presente Ordenanza.

Plano o planos de fachada

Aquellos que separan el espacio edificado del no edificado, por encima del terreno, conteniendo en su interior los elementos constructivos del alzado del edificio, incluyendo los porches con estructura de borde excepto los vuelos o salientes autorizados.

⁹ Art.7.12. Título VII NGE

¹⁰ De conformidad con el art. 14.1.a) LSCM

Alineaciones¹¹

Se distinguen las siguientes:

- a) Alineación de parcela: Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) del privado (parcelas o solares)

Alineación oficial o exterior: Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de la parcela, pudiendo establecer en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada. Se encuentra grafiada en los planos de alineación y red viaria y establece el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos de las parcelas edificables.

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

Alineación fija de fachada: Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación obligatoriamente.

Ancho de calle¹²

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

El ancho de calle mínimo viene grafiado en los planos de alineación y red viaria.

Fondo máximo edificable¹³

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

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

Posición de la parcela, la edificación o el cerramiento respecto a la alineación.

Respecto a las alineaciones interior y exterior, la parcela, la edificación y el cerramiento de parcela podrán estar en alguna de estas situaciones:

- a) En línea: si la línea de parcela, edificación o cerramiento son coincidentes con la alineación oficial y la alineación interior.

Fuera de alineación: si la línea de parcela, edificación o cerramiento sobrepasan la alineación oficial y/o la alineación interior.

Remetida o retranqueada: si la línea de parcela, edificación o cerramiento son interiores a la alineación oficial y/o a la alineación interior.

Salvo los cuerpos volados o salientes del plano de fachada autorizados por el planeamiento, ninguna parte o elemento de una nueva edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de alineación.

Retranqueo.

Retranqueo de fachada¹⁴: Es la distancia mínima que debe separarse la edificación, sobre y bajo rasante respecto de la alineación oficial o exterior y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.

Retranqueo a lindero¹⁵: Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de los linderos de la parcela.

¹¹ Art 7.13. a 7.17. Título VII NGE

¹² Art. 7.18. Título VII NGE

¹³ Art.7.19. Título VII NGE

¹⁴ Art.7.20. Título VII NGE

¹⁵ Art.7.21. Título VII NGE

Los retranqueos se medirán perpendicularmente desde la alineación o el lindero de referencia más próximo al elemento más sobresaliente de la edificación sin considerar los siguientes elementos:

- a) Los cuerpos volados y aleros que no excedan más 0,60m del plano de fachada. En caso de vuelos superiores a 0,60m sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.

Las rampas no cubiertas de acceso al garaje-aparcamiento bajo rasante.

Las piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas vinculadas al aire libre, siempre que se construyan totalmente por debajo de la rasante natural del terreno.

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. Dispondrán de acceso desde la vía pública, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante perteneciente a la edificación.

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 sobre accesibilidad (CTE DB-SUA 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.

Las casetas de control de accesos de conformidad con lo previsto en el artículo 65 de la presente Ordenanza.

Siempre que así se contemple en la Clave de Ordenanza de aplicación, cualquier construcción que, cumpliendo con el resto de los parámetros urbanísticos de aplicación, sea objeto de autorización por los servicios técnicos municipales, mediando acuerdo privado previo con el colindante, que deberá contar al menos con legitimación de sus firmas ante notario.

En la franja de terreno comprendida entre la edificación y la alineación de la parcela con carácter general no se podrá alterar de forma sustancial la topografía original de la parcela mediante movimientos de tierras a base de terraplenes que modifiquen sustancialmente la rasante original de la parcela. En el caso del espacio de retranqueo con los linderos laterales podrá autorizarse estos movimientos de tierra mediante el acuerdo con el colindante definido en el epígrafe anterior.

Área de movimiento¹⁶

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave (alineaciones, retranqueo a linderos y fondo edificable.)

Referencias altimétricas del terreno

Rasante oficial ¹⁷

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de referencia a efectos de medición de las alturas de edificación. Lo señala el planeamiento o, si no lo estuviera, se considerará como tal el perfil existente.

Rasante natural del terreno

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar obras.

¹⁶Art.7.23. Título VII NGE

¹⁷ Art.7.22. Título VII NGE

Cota de origen y referencia

La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación del terreno circundante, que se tomará como cota cero (0,00) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada, salvo determinación distinta en las Ordenanzas particulares.

En ningún caso la cota de origen y referencia podrá situarse por encima de la cota de nivelación de la planta baja.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y APROVECHAMIENTO.**Definición**

Son las que limitan:

- a) La superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones, denominadas condiciones de ocupación.

La dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela, denominadas condiciones de edificabilidad.

Se concretan en la clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

SECCIÓN 1. Condiciones de Ocupación**Superficie máxima ocupable**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente: Como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
- b) Directamente: Mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

Si de la aplicación de ambos parámetros se concluyese una ocupación diferente, se considerará el menor de los valores.

Ocupación de la parcela o coeficiente de ocupación¹⁸

Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la superficie de parcela. A estos efectos computarán incluso las edificaciones bajo rasante de uso complementario (aparcamiento, almacén, etc.).

Superficie ocupada y superficie libre

Superficie ocupada¹⁹ es la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre y bajo rasante sobre el plano horizontal de la parcela.

No computarán como superficie ocupada:

- a) Los aleros, en las condiciones establecidas en el artículo 63 de la presente Ordenanza.
- b) Los vuelos admisibles con las condiciones establecidas en la sección 5 del Título V de la presente Ordenanza.
- c) El cubrimiento de los patios regulado en el artículo 72 de la presente Ordenanza.
- d) Los toldos y pérgolas según se definen en los artículos 59 y 62, respectivamente, de la presente Ordenanza.
- e) Las piscinas no cubiertas.

La superficie ocupada será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie máxima ocupable fijado en cada clave de Ordenanza.

Superficie libre²⁰ es la superficie de la parcela que no está ocupada por la edificación.

¹⁸Art. 7.24. Título VII NGE

¹⁹Art. 7.25. Título VII NGE

²⁰Art. 7.26. Título VII NGE

Condiciones de Edificabilidad**Edificabilidad²¹**

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación -uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias. Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

- a) Un coeficiente de edificabilidad establecido por defecto.
- b) La superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.
- c) Una cantidad concreta, cuando así se establezca en el planeamiento de aplicación.

Coeficiente de edificabilidad máxima

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia. Se distingue en:

- a) Coeficiente de edificabilidad bruto²²: es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector).

Coeficiente de edificabilidad neto²³: es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta o solar.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será este el valor que sea de aplicación.

Superficie máxima edificable²⁴

Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad máxima por la superficie de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o polígono.

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

Superficie edificada o construida

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio existente o proyectado.

La superficie edificada por planta es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada.

Superficie computable

Es la suma de la superficie de todas las plantas construidas excluidas de ésta las zonas y cuantías que a continuación se enumeran:

- a) Las plantas bajo rasante incluyendo los semisótanos cuando cumplan lo establecido en el artículo 44 de la presente Ordenanza.
- b) Los balcones y miradores, terrazas, marquesinas, pérgolas y toldos en los términos y cuantías que se expresan en la sección 5 del Título V de la presente Ordenanza.

Aleros, que cumplan las condiciones fijadas en el artículo 63 de la presente Ordenanza.

Los soportales, porches o espacios porticados cubiertos en los términos y cuantías que se expresan en el artículo 64 de la presente Ordenanza.

Las plantas bajo cubierta en los términos y cuantías que se expresan en el artículo 47 de la presente Ordenanza.

Los huecos de ascensor y de instalaciones con una superficie superior o igual a 0,50m².

Las piscinas no cubiertas.

²¹Art. 7.28. Título VII NGE

²²Art. 7.30. Título VII NGE

²³Art. 7.29. Título VII NGE

²⁴Art. 7.31. Título VII NGE

Los espacios destinados a la dotación obligatoria de aparcamiento de bicicletas según lo dispuesto en el artículo 201 de la presente Ordenanza.

En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas de hasta 0,20m cuando supongan una mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico, de su eficiencia energética y cumplan las condiciones del artículo 61 de la presente Ordenanza. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.

La superficie computable de una nueva construcción no puede superar la superficie máxima edificable para cada uso asignada a la parcela.

Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las edificaciones y construcciones. Se concretan en la clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

SECCIÓN 1. Fachada

Definición

Se entiende por fachada al conjunto de elementos que constituyen los paramentos del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior, bien desde la vía pública o bien desde la superficie libre de parcela.

Tipos

- Fachadas exteriores son las que dan frente a las alineaciones exteriores, distinguiéndose entre principales, que son aquellas que cuentan con el acceso principal del edificio, o laterales.
- Fachadas interiores, son las que dan frente a los linderos de la parcela o a los patios interiores ya sean abiertos o cerrados
- Fachadas ciegas, son aquellos paramentos exteriores sin huecos.

Referencias y parámetros altimétricos en los edificios

Altura de la edificación²⁵

La altura de las edificaciones es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables o a la altura máxima en metros de la edificación referida a su arista de coronación.

En cualquier caso, se respetarán los máximos y mínimos que se establecen como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate de cubierta conforme a las condiciones de medición definidas en el artículo 40 de la presente Ordenanza.

Número máximo de plantas²⁶

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

²⁵Arts. 7.32. Título VII NGE

²⁶Arts. 7.34. Título VII NGE

Arista de coronación²⁷

La arista de coronación es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el plano exterior de la cubierta. Si esta fuera horizontal, se tomará como arista de coronación el elemento constructivo opaco más alto del edificio situado en el plano de fachada, considerándose como límite la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Altura máxima de la edificación²⁸

La altura máxima de la edificación es la distancia máxima a que puede situarse la arista de coronación desde la rasante oficial trazada por la acera, o del terreno, donde se sitúa la cota de origen y referencia.

Se mide tanto en metros como en número de plantas, incluida la planta baja. Cualquier nueva edificación deberá respetar los máximos establecidos en las Claves de Ordenanza para ambos parámetros.

En parcelas de esquina o con fachadas a calles opuestas entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo agudo (formando un ángulo menor de 90º sexagesimales), la altura máxima de la edificación se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito. Si alguna de las fachadas a vía o espacio público fuera lateral, la altura máxima de la edificación se medirá considerando su cota de origen y referencia la nivelación de la planta baja establecida para la fachada principal.

En el caso de cubierta inclinada, las fachadas laterales que no den a vía o espacio público podrán alcanzar la altura de cumbrera conforme a las pendientes permitidas conformando un hastial o muro piñón.

Si la rasante no es horizontal, se dividirá la fachada en intervalos iguales que no superen los 25,00m de longitud, y en sus puntos medios se realizará la medición dando lugar al escalonamiento de la edificación. (Ver figura 1)

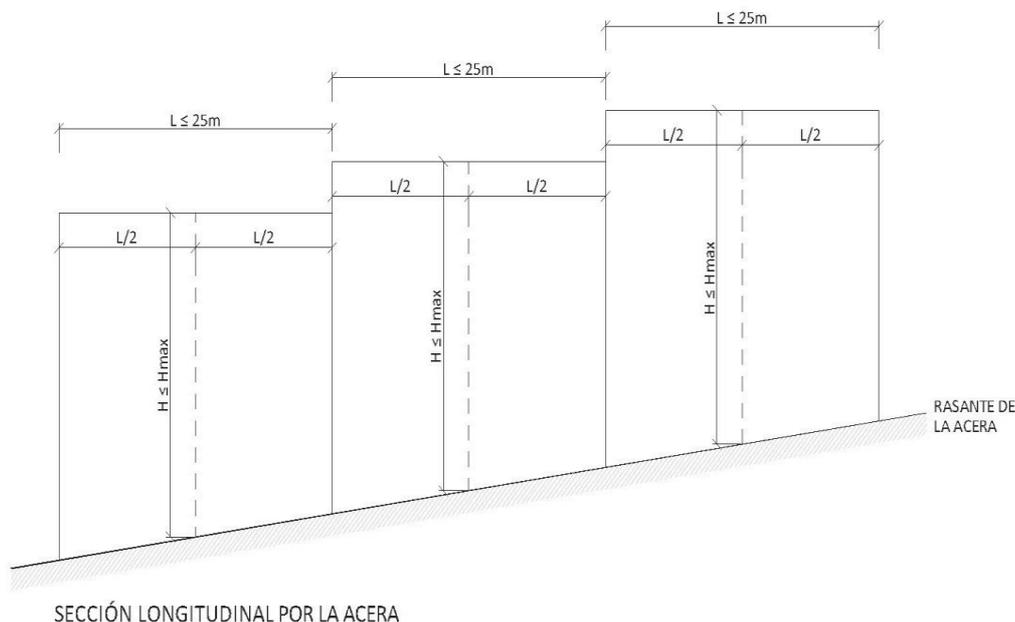


Figura 1

En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle se resolverá la gradación de alturas de modo que en ningún caso existan cuerpos de longitud mayor de 15,00m y altura sobre la rasante del terreno en cada punto superior a la altura máxima permitida.

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

²⁷Arts. 7.37. Título VII NGE

²⁸Arts. 7.38. Título VII NGE

El número de escalonamientos será en todos los casos el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos. Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas establecida por el planeamiento, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

Si como consecuencia de la pendiente de la parcela se banqueara el terreno, generando varias plataformas horizontales dentro de los límites del área de movimiento, los edificios deberán respetar los máximos establecidos en las Ordenanzas para ambos parámetros (altura de la edificación y número máximo de plantas) en cualquier punto de sus fachadas, contando desde la rasante de la plataforma sobre la que apoyan. (Ver figura 2)

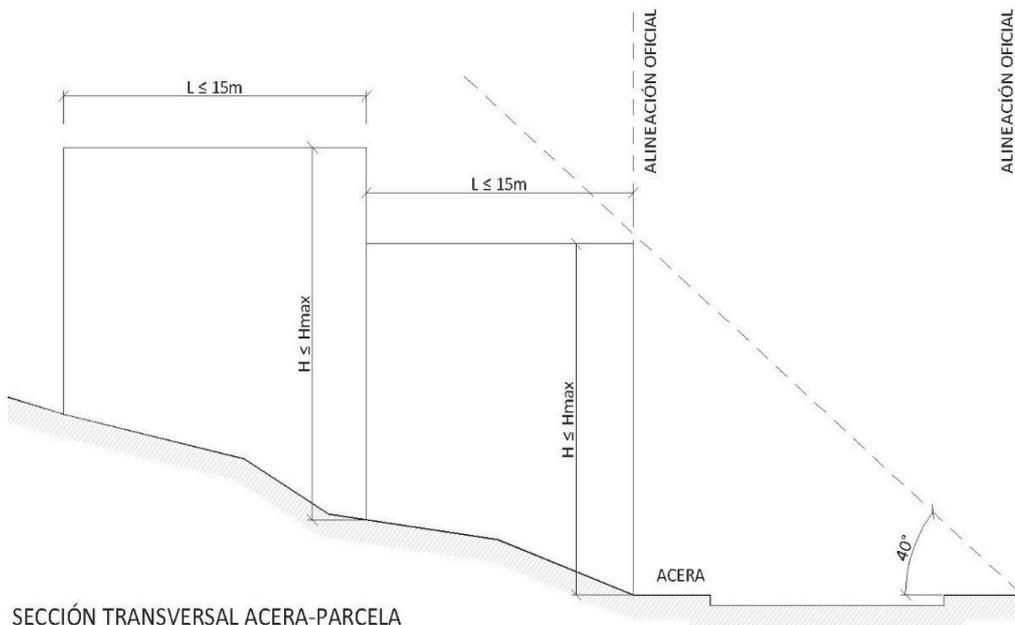


Figura 2

Altura libre de planta²⁹

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

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

Se admitirán dobles alturas en estancias puntuales siempre que se respete la altura máxima de la edificación.

Planta

Planta

Es toda superficie horizontal, acondicionada para desarrollar en ella una determinada actividad o uso.

Planta sótano³⁰

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

²⁹ Art. 7.33. Título VII NGE

³⁰ Art. 7.35. Título VII NGE

Planta semisótano³¹

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación situada sobre la cota de origen y referencia.

Los semisótanos que tengan más de un 50% de la superficie de la cara inferior del techo a igual o mayor distancia de 1,00m sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante y como superficie construida o edificada.

Planta baja

Aquella planta 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.

Planta de piso

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

Planta bajo cubierta inclinada.

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

Se admite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta dedicándose a alojamiento o espacio habitable cumpliendo las siguientes condiciones:³²

- a) La cubierta de la edificación tenga una pendiente menor de 27° (50%)
- b) La ejecución de la cubierta se realice con tratamiento de forjado.
- c) La cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 Kcal/hm²C (indicativamente, 0,6 W/m²C)
- d) El espacio tenga una altura libre mínima de 2,20m en su punto más favorable.
- e) Esté unido a la planta inferior: En ningún caso se permitirá independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formará parte.
- f) En su caso, cumpla con las condiciones establecidas en la Clave de Ordenanza de aplicación.

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

A efectos de esta Ordenanza, se entiende por mansarda, el elemento vertical que se levanta por encima de la cara superior del forjado de la última planta autorizable de un edificio, sobre su cubierta, y sirve para dar luz y ventilación al espacio bajo cubierta.

La iluminación y ventilación naturales de estos espacios se realizarán a través de huecos integrados en los faldones de cubierta o de paramentos verticales en mansarda o terraza, con las siguientes condiciones:

- a) La longitud horizontal del conjunto de los paramentos que recaigan al faldón de la cubierta inclinada será inferior a la mitad de la longitud de la cubierta en esa misma cota.
- b) En el caso de mansardas:
 1. Los paramentos verticales no sobrepasarán 1,20m de altura respecto de la arista que formen con el faldón
 2. Se cubrirán con una cubierta de similares características al resto del edificio.
 3. Su arista de cumbrera no podrá estar situada por encima de la arista de cumbrera del edificio.
 4. Los paramentos verticales sólo podrán arrancar del plano de la cubierta, de modo que, aunque sean coplanarios o paralelos a los planos de fachadas no podrán formar un continuo con la misma.
- c) En el caso de terrazas:
 1. Las cubiertas planas que se generen no podrán llegar a la arista de coronación, de forma que queden separadas al menos 1,00m del borde exterior en el punto más bajo de la cubierta inclinada.

³¹ Art. 7.36. Título VII NGE

³² Art. 7.40. Título VII NGE

Cubiertas y azotea

Es el cerramiento 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, o de multifamiliares en las que se vincule el uso exclusivo de la azotea con la vivienda o local desde la que se accede. En ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición, solo autorizándose las construcciones permitidas en el artículo 51 de la presente Ordenanza.

Edificaciones**Tipologías edificatorias**

En las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal se emplean las siguientes tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada: 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.
- b) Edificación entre medianeras: La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- c) Edificación agrupada en hilera o adosada: Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.
- d) Edificación pareada: Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

Clase de edificios

- a) Edificio existente: Tendrán esta consideración los edificios construidos, en construcción o pendientes de construir con licencia otorgada.
- b) Edificio exclusivo: Aquel que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso.

En el caso que el régimen de compatibilidades de la clave de Ordenanza del planeamiento general, o la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente admita en edificio exclusivo un uso en una clase, categoría o tipo concreto, todos los locales estarán destinados respectivamente al desarrollo de las actividades comprendidas en cada uno de ellos.

En aquellas claves de Ordenanza en que se permitan varios usos no residenciales simultáneamente en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio. Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos locales del edificio, sin que éste pierda por ello su carácter de exclusividad.

Construcciones adicionales**Construcciones sobre la cubierta³³ permitidas encima de la arista de coronación.**

Salvo que las Claves de Ordenanza o las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten por encima del último forjado y, por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

- a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada. Entre estos elementos se incluyen:
 1. Cornisas o aleros de hasta 1,25m de desarrollo en altura sobre la cara superior del último forjado.
- b) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) no habitables, debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro del plano de 40º grados establecido en el artículo 7.38. de las Normas Urbanísticas (Ver figura 2 en el artículo 40 de la presente Ordenanza). Entre estos elementos se incluyen:
 1. Cubiertas inclinadas cuya cumbre se sitúe a menos de 4,00m de altura respecto de la arista de coronación, con independencia de su sistema constructivo.

³³ Arts. 7.39 y 7.75. Título VII NGE

Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de 3,50m contados desde la arista de coronación. Se podrá superar dicha cota cuando por razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifique, salvo mejor criterio del técnico municipal.

Instalaciones en general, tales como conductos de chimeneas, depósitos, antenas de telecomunicaciones de la edificación, captadores solares u otros. Tendrán las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación y el buen hacer constructivo, cumpliendo en todo caso las limitaciones de altura que imponga el planeamiento o la normativa sectorial aplicable. Se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del casetón, sólo si se justifica que es inviable ubicarlas en la superficie de la azotea por razones de diseño.

En viviendas unifamiliares podrán admitirse soluciones singulares, tales como chimeneas adosadas a fachada, siempre que de ello no resulte ningún aprovechamiento adicional.

Salvo que las Claves de Ordenanza o las Ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten igualmente instalaciones para uso deportivo en general, tales como piscinas enrasadas con el forjado, pistas de pádel u otras de esparcimiento, recreo y juegos al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos vinculados 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.

En uso residencial las instalaciones definidas en este artículo, salvo las chimeneas, deberán quedar bajo planos con inclinación de 45° trazados desde la arista situada a 1,25m sobre la cara superior del último forjado en el plano de fachada o del borde de la cubierta o alero si existiera. (ver figura 3).

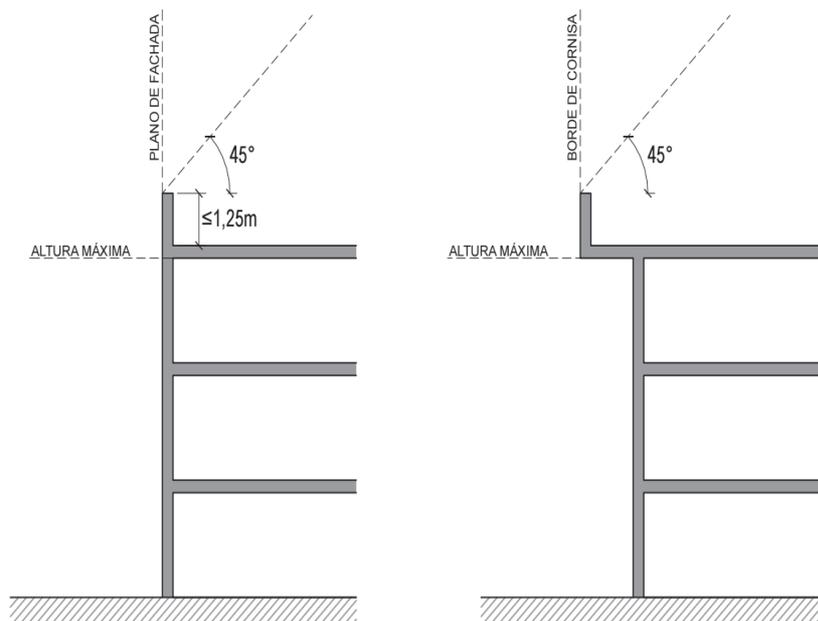


Figura 3

Cuerpos volados en las fachadas.

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

Se distinguen los siguientes:

- a) Balcón
- Mirador

Terraza
Cuerpo volado cerrado

Los cuerpos volados que se ubiquen en patios de parcela deberán respetar, en su caso, el círculo mínimo inscribible.

Corresponderá a los servicios técnicos municipales la consideración más apropiada que merezcan otros cuerpos volados que no se hayan categorizado en este artículo.

Balcones³⁴

Se entiende por balcón el vuelo inferior a 0,50m desde el plano de fachada no cerrado por ninguno de sus lados, y cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación.

Se constituye por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y está protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado. Los balcones se admitirán en toda clase de suelos sin más limitación que:

- a) No superarán los 2,00m de longitud ni los 0,50m de vuelo. Deberán retranquearse 0,30m del borde del encintado de la acera y respetar el arbolado existente.
- La suma total de la longitud de los balcones de una planta no podrá superar el 50% de la longitud de la fachada en la que se ubiquen.
- Dejarán una altura libre sobre el espacio público de 3,00m.
- A efectos del cálculo de la superficie total construida, los balcones no computarán superficie alguna.
- No computan ocupación ni se tienen en cuenta a efectos de retranqueos.

Miradores³⁵

Son cuerpos volados constituidos por un forjado de suelo visitable con vuelo máximo de forjado de 0,75m desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro.

Los miradores estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- a) No superarán los 2,00m de longitud ni los 0,75m de vuelo en cada una de sus unidades. Su longitud total no podrá ser superior al 30% de la longitud de la fachada. A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computaran un 50% de su superficie.
- a) No computarán ocupación hasta una longitud de 0,60m, en todo lo que exceda, sí computarán.
- b) Los miradores que no excedan más 0,60m del plano de fachada no se tendrán en cuenta a efectos de retranqueo con linderos laterales o frontales. En caso de vuelos superiores a 0,60m sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.

Terrazas³⁶

Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados techados o no, superiores a 0,50m medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Se constituye por un forjado de suelo visitable que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, está abierto por al menos uno de sus lados y está protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado. Las terrazas estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) No podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada. No superarán los 4,00m de longitud por vivienda. Deberán en cualquier caso retranquearse un mínimo de 0,40m desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.
- En las zonas sujetas a la Ordenanza de Manzana Cerrada se admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a 1,20m.

³⁴ Arts. 7.42. y 7.77. Título VII NGE

³⁵ Art. 7.44. Título VII NGE

³⁶ Arts. 7.43 y 7.78 Título VII NGE

A efectos de cálculo de la superficie total construida las terrazas computarán:

1. El 50% de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados, sin contar el cierre situado en el plano de fachada.

El 75% de su superficie cuando estén cerrados por dos de sus lados. Se incluyen las superficies de las terrazas en esquina o de aquellas que combinen vuelo y entrante en el plano de fachada (sin considerar vuelos).

El 100% de su superficie cuando estén cerrados por tres de sus lados.

No computarán ocupación hasta una longitud de vuelo de 0,60m, en todo lo que exceda, sí computarán.

Las terrazas que no excedan más 0,60m del plano de fachada no se tendrán en cuenta a efectos de retranqueo con linderos laterales o frontales. En caso de vuelos superiores a 0,60m sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.

Cuerpo volado cerrado³⁷

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

A efectos del cálculo de la superficie total construida y ocupación, los cuerpos cerrados volados computaran al 100% de su superficie. Deben respetar el espacio de retranqueo con linderos laterales o frontales.

Elementos salientes³⁸

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas. Se distinguen los siguientes:

- a) Marquesina
- Toldo
- Muestra
- Banderín
- Incremento del espesor de las fachadas

Marquesinas³⁹

Se entiende por marquesina el elemento constructivo rígido que sobresaliendo del plano de fachada adintela la planta baja y sus huecos para realzar usos y significar accesos, así como para proteger del soleamiento o las precipitaciones. Estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) En el caso de edificaciones cuya fachada se encuentre sobre la alineación oficial:
 - a. El saliente máximo desde el plano de fachada será de 3,00m.
 - b. Deberá salvar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de 0,40m del encintado de aceras.
- b) Para el caso de edificaciones obligadas por la clave de Ordenanza a guardar espacio de retranqueo con los linderos:
 - a. Se permite el adosamiento al lindero con autorización documentada del colindante, en caso contrario, deberá respetarse el retranqueo de Ordenanza.
 - b. No estando permitida su ubicación en el espacio de retranqueo con el lindero frontal a vía o espacio público.
- c) En todos los casos:
 - a. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a 3,00m medidos en cualquier punto de ella.
 - b. Su grosor máximo opaco no será superior a 1,00m.
 - c. Deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.
 - d. Las marquesinas computan a efectos de ocupación, pero no de edificabilidad.
 - e. No se admitirá en ningún caso el cerramiento o acristalamiento vertical de marquesinas.

³⁷ Art. 7.45. Título VII NGE

³⁸ Art. 7.46. Título VII NGE

³⁹ Arts. 7.47. y 7.79. Título VII NGE

Toldos⁴⁰

Se entiende por toldo el elemento constructivo de material no rígido, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelada y protege del soleamiento a los huecos de la edificación. Los toldos móviles se sujetan a las siguientes condiciones:

- a) Tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre rasante de 2,20m permitiéndose 1,90m para elementos colgantes no rígidos. Su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los 3,00m en planta baja y 2,00m en el resto de las plantas. Deberá respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de 0,40m del encintado de aceras. Los toldos móviles no computarán a efectos de ocupación, ni a efectos de superficie computable. Podrán invadir el espacio de retranqueo.

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

Muestras y Banderines⁴¹

Son anuncios situados en la fachada del edificio.

- a) Las muestras o anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse:
En edificios de uso residencial:
 1. Con un saliente máximo de 0,20m del plano de fachada
Con una altura máxima de 0,90m cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de 0,70m cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.
Su longitud de ocupación no podrá ser superior al 40% de la longitud de la fachada.En edificios de uso exclusivo no residencial:
Con un saliente máximo de 0,20m del plano de fachada.
Con altura no superior a 6,00m siempre que se localicen en fachada.
Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar 1/10 de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.
- b) Los banderines o anuncios perpendiculares al plano de fachada:
 1. Tendrán un saliente máximo de 0,60m.
Respetará un retranqueo mínimo de 0,15m del arbolado o bordillo.
Tendrá una altura libre mínima de 2,20m desde la rasante de la acera.
Tendrá una altura máxima de 2,00m debiendo en caso de rebasar el forjado de la planta baja contar con la autorización documentada del colindante de la planta superior y de la Comunidad de propietarios.

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

Incremento del espesor de las fachadas

Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán en plantas superiores a la baja, hasta un saliente máximo de 0,20m, siempre que, supongan una mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico o de su eficiencia energética, y se justifique una reducción de al menos un 30% de la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio. Incluirá un proyecto que afecte de manera integral al edificio.

En la planta baja solo se permitirá si el plano de la fachada resultante del incremento queda alineado o retranqueado respecto a la alineación oficial.

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. No obstante, podrán invadir el espacio de retranqueo. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.

⁴⁰ Arts. 7.48. y 7.80. Título VII NGE

⁴¹ Arts.7.49., 7.50. y 7.81. Título VII NGE

Pérgolas⁴²

Se entiende por pérgola el elemento constructivo o armazón formado por dos hileras paralelas de columnas o pilares que soportan vigas y correas transversales o un enrejado permeable que puede servir para instalar un toldo o para entrelazar plantas trepadoras. Se admiten dentro de las parcelas privadas con las siguientes condiciones:

- a) No tienen limitación en su longitud.

Su anchura no superará más de 3,00m.

Su grosor no será superior a 0,20m.

Se permite el adosamiento al lindero con autorización documentada del colindante, en caso contrario deberá respetarse el retranqueo de Ordenanza. También estará permitida su ubicación en el espacio de retranqueo a la alineación oficial o a parcelas públicas.

Las pérgolas no computarán a efectos de ocupación, ni a efectos de superficie computable.

No se admitirá en ningún caso el cerramiento o acristalamiento vertical de pérgolas.

Las estructuras compuestas de elementos móviles horizontales tales como lamas orientables o cristales retráctiles se sujetarán a las condiciones de las pérgolas.

Alero⁴³

Se entiende por alero, el elemento saliente extremo en voladizo del plano de cubierta, que sobrepasa el plano de fachada, cuya función es proteger la estructura del agua de la lluvia. Estará sujeto a las siguientes condiciones:

- a) El saliente desde el plano de fachada tendrá una dimensión mínima de 0,30m y máxima de 0,60m, excepto en el caso de las áreas sujetas a las claves de Casco Antiguo y Ensanche que será de 0,50m como máximo.

No se tendrá en cuenta a efectos de salvar el retranqueo con linderos laterales o frontales.

Los aleros no computan a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Soportales, porches o zonas porticadas

Son las estructuras exteriores de un edificio que forman accesos cubiertos, bien a la puerta principal de entrada en la planta baja del edificio, bien a piezas habitables en viviendas. Estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) A efectos de cálculo de la superficie total construida, por analogía con las terrazas, computarán:

1. El 25% de su superficie si están abiertos por todo su perímetro y el portal del edificio está a una o más crujías hacia el interior respecto de los planos de fachada perimetrales.

El 50% de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados, sin contar el cierre situado en el plano de fachada.

El 75% de su superficie cuando estén cerrados por dos de sus lados.

El 100% de su superficie cuando estén cerrados por tres de sus lados.

A efectos de la ocupación computarán el 100% de su superficie.

Los cenadores instalados en el interior de las parcelas privadas cumplirán las mismas condiciones especificadas en este artículo.

Casetas de control de acceso

Se entiende por caseta de control de acceso, la edificación menor y accesoria destinada a albergar al personal y/o los equipos, de seguridad, conserjería y/o limpieza, que prestan servicios a la edificación principal.

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 o el cerramiento de la parcela.

No podrán construirse en parcelas de menos de 1.500 m² y tendrán una altura de cumbrera igual o inferior a 3,50m.

⁴² Art. 7.79. Título VII NGE

⁴³ Art. 7.74. Título VII NGE

Su superficie construida no superará los 8m², salvo que las normas sectoriales aplicables en el caso de servicios de vigilancia armada lo exijan.

Computará a efectos de superficie construida y ocupación de la parcela.

CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO.

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.

Condiciones de calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto y en la ejecución de las obras la mejor estabilidad, durabilidad, seguridad, resistencia y economía de mantenimiento, así como el menor impacto medioambiental posible tanto en su construcción como en su vida útil.

Local y pieza habitable⁴⁴

Se considera local al conjunto de piezas o espacios, destinadas al desarrollo de una misma actividad, delimitadas por elementos de compartimentación de suelo a techo.

Se considera pieza a cada uno de esos espacios independientes que, juntos, conforman el local.

Una pieza tendrá consideración de habitable cuando en ella se desarrollen 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 y almacenes.

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

- a) Tener huecos a calle o plaza.
Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, en el cual pueda inscribirse un círculo de 10,00m de diámetro, siempre que el frente horizontal del local sobre dicho espacio sea superior a los 5,00m.
- Tener huecos a un patio de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 6,00m de diámetro y que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes Ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

Ventilación⁴⁵

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

Sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos en esta Ordenanza y en su caso Claves de Ordenanza de las Normas Urbanísticas u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido, la ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante:

- a) Ventilación natural directa, si se produce mediante huecos abiertos y practicables en fachada o cubierta.
- b) Ventilación natural conducida, si se produce mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen la pieza o local con el exterior.

⁴⁴Art. 7.51. Título VII NGE

⁴⁵Arts. 7.52 y 7.53. Título VII NGE

- c) Ventilación forzada, si se realiza mediante elementos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

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

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

En piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes.

En sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior, sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso en las Condiciones Particulares de los Usos.

La ventilación forzada de los locales de uso público con superficie útil inferior a 200m² podrá disponer de salida directa a fachada cumpliendo las condiciones establecidas para las instalaciones de climatización en el artículo 70 y las estéticas sobre instalaciones en fachada del artículo 92.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases conducidos hasta la cubierta. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aun con carácter provisional.

Con carácter general, salvo disposición contraria en las condiciones de los usos, los conductos de ventilación y los de combustión de humos y gases se situarán interiores a la edificación y la desembocadura se realizará por la cubierta del edificio o zonas asimilables sobrepasando al menos en 1,00m, la altura del edificio propio o la de cualquier otro situado en un radio de 15,00m.

A estos efectos se considerarán los patios de edificios como interiores a la edificación, y en ellos se podrán instalar conductos, siempre que se asegure el cumplimiento de las condiciones de patio del artículo 72 y no se mermen las condiciones de habitabilidad de higiene de las piezas a las que den salida dicho patio, no pudiendo, en ningún caso pasar por delante de los huecos de fachada. Quedan prohibidos los materiales reflectantes vistos o que emitan destellos.

Instalaciones de climatización

Las instalaciones de climatización son instalaciones fijas de refrigeración, calefacción y/o ventilación forzada de locales y viviendas, sin combustión, y aquellas otras asimilables, que generen evacuación y circulación de aire viciado o a diferente temperatura del ambiente de forma mecánica hacia el exterior o al interior de otros locales o viviendas. Estas instalaciones estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Con carácter general, las instalaciones deberán disponerse de forma que su evacuación o circulación de aire produzca las menores molestias, especialmente en los patios de luces.

La evacuación de las instalaciones se situará preferentemente en cubierta.

Con el fin de evitar molestias, la evacuación de las instalaciones deberá respetar las siguientes distancias:

1. La evacuación del aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,20m³/s, de forma que el punto de salida de aire diste, como mínimo, 1,00m de cualquier hueco de ventana situada en el mismo paramento.
2. Para volúmenes de aire comprendidos entre 0,20 y 1,00m³/s, el punto de salida distará, como mínimo, 2,00m de cualquier ventana situada en el mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida del aire y el punto más próximo de ventana situada en distinto paramento será de 2,50m.
3. Para volúmenes de aire comprendidos entre 1,00m³/s y 3,00m³/s, el punto de salida distará, como mínimo, 7,50m de cualquier ventana situada en el mismo paramento. Asimismo, la distancia mínima entre la salida del aire y el punto más próximo de ventana situada en distinto paramento será de 10,00m.
4. Para volúmenes de aire superiores a 3,00m³/s, la evacuación se realizará por la cubierta.

Se establecen las siguientes condiciones técnicas:

1. La medición se realizará en línea recta entre el punto más próximo del hueco receptor y el punto de evacuación. Si en la misma se interpusiera un obstáculo

constructivo (del propio edificio) las mediciones se realizarán mediante la suma de los segmentos que formen el recorrido más corto de los posibles entre punto de evacuación-borde del obstáculo-hueco afectado.

2. En el caso de que la evacuación de aire se realice a zonas de paso habitual de personas deberá respetar una altura mínima de 2,50m por encima de la superficie transitable y estará provista de una rejilla de 45º de inclinación, que oriente el aire hacia arriba.

Las instalaciones deberán disponer de un sistema de recogida y conducción de agua que impida que se produzca goteo al exterior.

Cuando las diferentes salidas al exterior, procedentes de ventilación o climatización de un local o actividad, disten entre sí más de 5,00m se considerarán independientes. También será así cuando se hallen en distintos paramentos verticales que formen un ángulo convexo superior a 180º.

Iluminación

La iluminación de las piezas y locales podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o artificial, mediante sistemas de alumbrado. Cualquier hueco de fachada deberá respetar una distancia lateral mínima de 0,60m respecto de la fachada del edificio de la finca colindante.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallan 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 o norma que lo sustituya.

Patio⁴⁶

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de la edificación. Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- a) Patio de manzana: aquel cuya forma y posición están definidos por el planeamiento mediante las alineaciones interiores de manzana que, junto con los de las parcelas colindantes, forman un espacio libre.

Patio de parcela⁴⁷: Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la obligación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave. Se distinguen:

1. Patio cerrado de parcela: aquel situado en el interior de la edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.

Patio abierto de parcela: aquel situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público.

Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno, con una anchura mínima de 2,50m. Su longitud no superará el 50% de la fachada a la que sirve.

El dimensionado de los patios de parcela de la edificación se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura "H" del patio; las distancias mínimas requeridas serán:

Tipo de pieza	Distancia entre paramentos opuestos con ventanas	Distancia entre un paramento con ventanas y otro ciego	Distancia entre paramentos opuestos ciegos
Habitable	A≥0,40·H≥3,00m	B≥0,32·H≥3,00m	D≥0,25·H≥2,70m
Cocina	A≥0,30·H≥3,00m	B≥0,24·H≥2,70m	D≥0,19·H≥2,40m
No habitable	A≥0,25·H≥2,70m	B≥0,20·H≥2,40m	D≥0,16·H≥2,10m

⁴⁶Arts. 7.54 y 7.55. Título VII NGE

⁴⁷Arts. 7.27. Título VII NGE

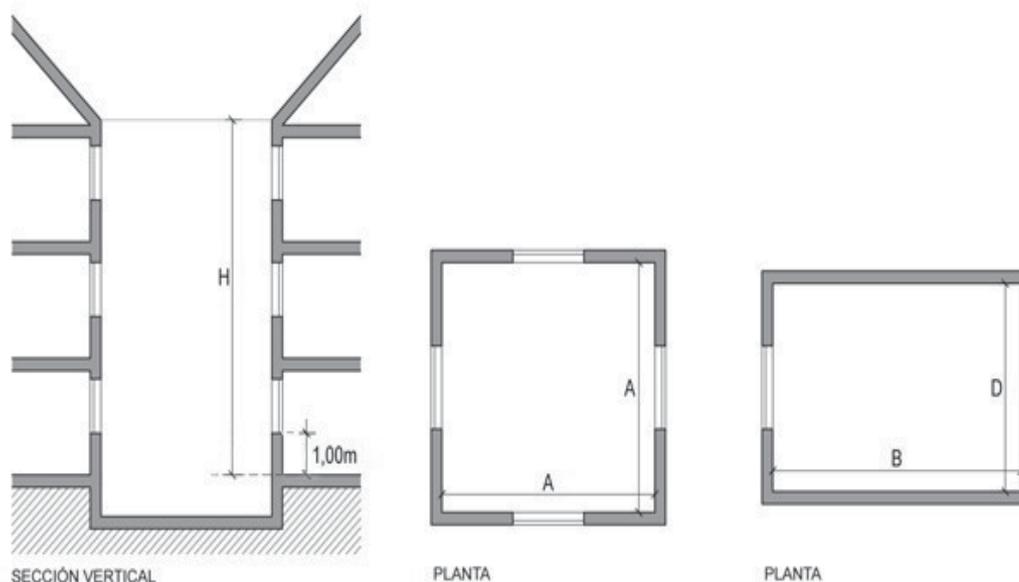


Figura 4

Donde "H" es la altura del patio que se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. A estos efectos el antepecho de las ventanas de los locales más bajos del edificio tendrá una altura máxima de 1,00m y la línea o arista de coronación será conforme a la definición del artículo 39 de la presente Ordenanza.

Las dimensiones A y B de los patios interiores correspondientes a los paramentos con huecos de piezas habitables y/o de cocinas, podrán reducirse hasta llegar a ser igual a $0,30 H$, a condición de que la superficie de planta del patio, obtenida a partir de las dimensiones mínimas que resultan del cuadro, se incremente en la misma proporción en las que se reduzca la dimensión A y B.

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

Los patios no serán edificables sobre rasante, salvo determinación contraria en la correspondiente clave de Ordenanza de las Normas Urbanísticas u Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

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

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

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, debiendo ser de zancas y peldaños metálicos u otros materiales distintos del hormigón o de fábricas de ladrillo, bloque cerámico, hidráulico o similar. En caso de duda, prevalecerá el criterio de los servicios técnicos municipales.

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

Limpieza

Tanto los edificios como sus espacios libres deben conservarse 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 con el ornato adecuado mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

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.

En el caso de solares, los propietarios deben desbrozarlos con la frecuencia adecuada, al menos una vez al año y preferentemente en temporada estival, para impedir o dificultar la propagación de incendios forestales

Sobre las construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberá realizarse, cada diez años, una inspección dirigida a determinar el estado de la edificación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas, de conformidad con la normativa vigente de aplicación.

Por otra parte, para los edificios de tipología residencial colectiva con una antigüedad superior a cincuenta años, aquellos otros cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, y en otro caso, cuando así lo determinen los Servicios Técnicos Municipales en función de su ubicación, antigüedad, protección, tipología y uso predominante, o por haber detectado deficiencias en el estado de conservación de un edificio, será exigible que cuenten con un Informe de Evaluación de los Edificios, de conformidad con la normativa vigente de aplicación.

CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS

Definición y aplicación

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 con el uso que tiene previsto.

Dotaciones obligatorias

Todos los edificios y locales dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

- a) Abastecimiento de agua potable.
- b) Energía eléctrica
- c) Calefacción y climatización
- d) Agua caliente sanitaria
- e) Saneamiento
- f) Evacuación de residuos sólidos urbanos
- g) Aparcamiento.

Adicionalmente, podrán contar con suministro de gas, telecomunicaciones, etcétera.

Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.⁴⁸

Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.⁴⁹

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

Para ello los edificios dispondrán de los 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. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

Dotación de servicio de energía eléctrica⁵⁰

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación 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.

Esta dotación deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión, así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

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

En edificaciones con usos industriales no se fija nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedando sujeta la misma al objeto de una mayor adecuación funcional, a la definición contenida en cada proyecto singularizado de implantación.

Dotación de servicio de calefacción y climatización

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de acondicionamiento térmico que permita el control y 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 estas y de sus equipos. La aplicación de la normativa específica aplicable 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.

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, en función del sistema de generación.

Dotación de servicio de saneamiento⁵¹

Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo

⁴⁸ Art.7.62. Título VII NGE

⁴⁹ Art.7.58. Título VII NGE

⁵⁰ Art.7.60. Título VII NGE

⁵¹ Art.7.63. Título VII NGE

a la red general de saneamiento. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

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

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red general de saneamiento y el sistema de depuración; en todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales empleados.

En toda nueva acometida se deberá corroborar que las cotas de la red de saneamiento son adecuadas respecto a la acometida y que no es necesario disponer de equipo de bombeo. En caso de que no sea necesario disponer de equipo de bombeo, se deberá instalar válvula antirretorno en acometida de saneamiento junto a pozo de trasdós en el interior de parcela.

No se permite el vertido directo de pluviales o escorrentías sobre el espacio público.

Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos⁵²

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

Un cuarto de basuras es el espacio necesario para extraer los residuos ordinarios generados en los edificios 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. Sus dimensiones y condiciones cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones. Este servicio podrá estar situado en edificación independiente de similares características a la edificación principal, y no superarán las alineaciones oficiales.

Dotación de servicio de aparcamiento

Los edificios dispondrán de la dotación mínima de aparcamiento de conformidad con la Clave de Ordenanza de aplicación en función de los usos a implantar en ellos.

Los aparcamientos cumplirán la normativa sectorial de aplicación y lo dispuesto para el uso aparcamiento en la presente Ordenanza y en las Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, COMUNICACIÓN Y SEGURIDAD

SECCIÓN 1. Condiciones de accesibilidad y comunicación

Definición y aplicación

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen. A este respecto las actuaciones de nueva planta o rehabilitación cumplirán en todo caso con la legislación supramunicipal vigente en materia de accesibilidad.

Aparatos elevadores⁵³

En las nuevas construcciones será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura total interior a salvar sea superior a 10,00m.

De la obligación señalada en el párrafo anterior quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en los que se justifique la improcedencia de instalar esta dotación de servicio.

⁵² Art.7.64. Título VII NGE

⁵³ Art. 7.68. Título VII NGE

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

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

Cuando la instalación del ascensor se sitúe en la fachada, no deberá sobresalir de la alineación oficial salvo que sea imposible localizarlo en zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta, en patios interiores o zonas privadas. Sólo 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:

- a) 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 con ancho igual o superior a 1,80m. Será admisible la reordenación de la sección tipo del viario para conseguir el cumplimiento de los parámetros indicados.
- b) La caja de ascensor deberá ser totalmente cerrada con materiales rígidos y opacos en los primeros 3,00m por encima de rasante. Su geometría evitará rincones o elementos que dificulten su conservación y limpieza o faciliten la sensación de inseguridad ciudadana.
- c) A partir de los 3,00m sobre rasante la caja se diseñará de forma que suponga el mínimo impacto visual y de luces a las ventanas colindantes.
- d) Deberán garantizarse los niveles de iluminación exigibles en la vía pública tras su instalación, incluso cuando previamente no se cumplieran. No podrán superarse los niveles de emisión de ruido y vibraciones establecidos normativamente, ni a los espacios interiores ni a la vía pública.

Escaleras⁵⁴

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

- a) 1,30m en edificios y locales de uso público, conviniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener un mínimo de 1,00m.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere el 60% de la superficie total del local.

1,00m en escaleras comunales en edificios multifamiliares o de edificios industriales, etc.

0,80m en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitirán soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener este más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de 2,20m en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepción de las consideradas en el punto c. anterior.

No se admitirán escaleras en edificios públicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberán tener hueco central, con anchura mínima de 0,50m y una superficie de 1,00m² mínimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

Condiciones de seguridad.

Condiciones de seguridad contra incendios⁵⁵

Todos los edificios de nueva construcción cumplirán el Código Técnico de la Edificación o norma equivalente en lo referente a seguridad contra incendios y evacuación, posibilitando las

⁵⁴ Art. 7.70. Título VII NGE

⁵⁵ Art. 7.59 Título VII NGE. Los Art. 7.66 y 7.67 NGE. Han quedado obsoletos y superados por la normativa aplicable de rango superior a las Normas Urbanísticas

condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios que permitan la actuación de los servicios de extinción de incendios.

En los nuevos desarrollos, tanto en suelo urbano como urbanizable, se dispondrá accesible desde la vía pública una hidrante de 100mm cada dos hectáreas o fracción del polígono de actuación, salvo dotación mayor de la normativa de rango superior que aplique al caso.

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.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Definición y aplicación⁵⁶

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

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como en lo que se refiere al paisaje urbano, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la imagen urbana de la localidad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantengan los servicios técnicos municipales, que podrán denegar o condicionar cualquier actuación que entiendan antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la localidad de Griñón.

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

Fachadas⁵⁷

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

Del mismo modo se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que las fachadas de los locales de esta planta quedarán definidas y delimitadas, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

Los huecos de plantas bajas en las obras de nueva planta y reforma de fachada en el área de la Ordenanza de Casco Antiguo no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los 3,00m entre huecos, en el macizo o machones de edificación, se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

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

⁵⁶ Art. 7.71. y 7.72. Título VII NGE

⁵⁷ Art. 7.73. Título VII NGE

Los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de Ordenanza de Manzana cerrada no tendrán en ningún caso una anchura superior a los 3,00m.

En el resto de las claves de Ordenanza los huecos de planta alta no tendrán limitación de anchura.

En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a 1,20m.

Cubiertas⁵⁸

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30° desde la arista de la coronación establecida. En ningún caso en obras de nueva planta o ampliación se permitirá el vertido de aguas a la vía pública, debiéndose verter estas a la red general de saneamiento.

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

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

Instalaciones visibles desde vía pública ⁵⁹

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

Como regla general no se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado, placas solares refrigeración, extractores, antenas parabólicas u otro tipo de aparatos vistos en las fachadas exteriores de los edificios que sobresalgan del plano de fachada, siendo prioritaria su instalación en la cubierta del edificio o fachada interior.

En todo caso, podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales, previa solicitud de licencia y sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a otras legislaciones específicas aplicables, la instalación de estos elementos en la fachada exterior siempre que se den las siguientes condiciones:

- a) Se presentará por los interesados un estudio o propuesta que salvaguarde el paisaje urbano de manera que todas las construcciones e instalaciones ubicadas por encima de la altura máxima, así como los equipos e instalaciones que se coloquen en cualquier otra posición del edificio (fachadas, hastiales, terrazas, azoteas, etcétera) que pudieran ser visibles desde la vía pública deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa y tratarse adecuadamente para no desmerecer de la estética urbana a juicio de los servicios técnicos municipales. No se permiten elementos reflectantes o que emitan destellos.

Para el caso de edificaciones de uso o titularidad colectiva, se requerirá estudio de conjunto aprobado por la comunidad de propietarios.

Independientemente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación no se permitirá sobresalir sobre el espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc., más de 0,30m del plano de fachada y ello siempre y cuando se localice a una altura superior a los 3,00m medidos desde la rasante oficial del terreno.

Los paneles solares fotovoltaicos o térmicos podrán ser visibles desde la vía pública siempre que:

- a) Estén adecuadamente integrados en la composición del edificio a juicio de los servicios técnicos municipales.

Su inclinación sea coincidente con la del plano de la cubierta. Excepcionalmente podrá autorizarse a criterio de los servicios técnicos municipales una inclinación diferente a la del plano de cubierta para las instalaciones fotovoltaicas, siempre que se haya justificado convenientemente en el proyecto que dicha inclinación es totalmente necesaria para la

⁵⁸ Art. 7.74. Título VII NGE

⁵⁹ Art. 7.75. Título VII NGE

viabilidad de la instalación y para lograr una eficiencia suficiente de la instalación fotovoltaica.

Sus soportes, conexiones y equipos auxiliares estén adecuadamente ocultos. No se permitirán las instalaciones visibles en la fachada de los edificios catalogados y en los situados en torno al Convento de las Clarisas y la Iglesia Parroquial Nuestra Señora de la Asunción. Únicamente podrán ser autorizados cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no deterioren la estética de dichos edificios o no dañen sus paramentos en cualquier medida, y siempre previo Informe de la Consejería competente en materia de patrimonio arquitectónico.

La autorización de estas instalaciones visibles se tramitará de conformidad con el procedimiento recogido en la Ordenanza municipal reguladora de la tramitación y control municipal de actos de naturaleza urbanística.

Salientes y escaparates⁶⁰

La alineación exterior de fachada no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,10m con ninguna clase de decoración, moldura o elementos de seguridad (rejas).

Los escaparates y vitrinas se apoyarán sobre un muro ciego de 0,50m de altura mínima, debiendo en el caso de vías con rasante no horizontal banquear el mismo garantizando en cualquier caso una altura mínima de 0,40m; por el contrario, los elementos de seguridad (rejas) podrán alcanzar la rasante de la vía pública.

En aceras de anchos inferiores a 1,00m y cuando las Normas Subsidiarias, o cualquier otro instrumento de planeamiento que las desarrollen, no prevean su aumento o la peatonalización del tramo de vía en que se localice la obra no podrá rebasarse el plano de fachada.

Acristalamiento de salientes y cuerpos volados.

El acristalamiento de terrazas, balcones, soportales, porches o zonas porticadas, después de que el edificio esté terminado podrá ser autorizado por los servicios técnicos municipales si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- a) Que el cerramiento sea acristalado, fácilmente desmontable en su totalidad y se sitúe por dentro de la barandilla o peto exterior. Se prohíben los cerramientos opacos de cualquier tipo.

El muro de fachada dentro del cerramiento acristalado deberá quedar íntegro.

En el caso de porches o zonas porticadas, además, el espacio que resulte del acristalamiento deberá mantenerse independiente de los portales o vestíbulos en su caso y cumplirá las condiciones exigibles de accesibilidad y protección contra incendios previstas en el Código Técnico de la Edificación.

Que las instalaciones que se incorporen, en su caso, sean igualmente desmontables sin que su desmontaje pueda suponer una alteración significativa del muro de fachada.

Que la solución propuesta concuerde con la carpintería, los materiales y la composición general de la fachada a juicio de los servicios técnicos municipales, que podrán exigir planos e imágenes que muestren la situación antes y después del acristalamiento.

Que se cuente con la aprobación por escrito de la comunidad de propietarios en su caso.

Únicamente de cumplirse todas las condiciones anteriores, se entenderá que no se alteran la edificabilidad y ocupación.

No se permite el acristalamiento de marquesinas y pérgolas.

Cerramientos de parcela⁶¹

En los proyectos técnicos de construcción que se presenten para solicitud de licencia de obras, deberá definirse en planos los cerramientos a espacio libre y entre linderos, de forma que se defina con claridad la altura de la base opaca y del elemento diáfano en cada caso, así como los materiales a emplear. En calles con pendientes se presentará alzado completo del cerramiento, a fin de garantizar el cumplimiento de la altura máxima del mismo.

⁶⁰ Art. 7.76. Título VII NGE

⁶¹ Art.7.82. Título VII NGE

Cerramientos a espacios públicos

Los cerramientos de parcela o de espacios libres privados, a espacios públicos, se ejecutarán con materiales semejantes, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio admitiéndose el ladrillo visto, el enfoscado de cemento y la piedra natural no pulida. Se admitirán, por analogía la piedra artificial u otros materiales a criterio de los servicios técnicos municipales.

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20m de altura coronados por un cerramiento diáfano (metálico o vegetal) de hasta 1,00m de altura máxima reuniendo, a juicio de los servicios técnicos municipales, unas condiciones estéticas adecuadas en su composición y acabado.

En la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento, con puertas hacia el exterior, para acometidas eléctricas y de agua potable.

Podrán ejecutarse mochetas de altura máxima 2,20m y de longitud máxima 0,75m. La separación mínima entre mochetas será de 3,00m o la existente entre la puerta de carruajes y la de personas para acceso a la parcela. La longitud total de las mochetas no superará el 25% del total del frente de parcela. Será obligatoria la ejecución de una moqueta, en el punto del cerramiento de fachada donde acomete el cerramiento entre linderos, si la parte opaca de este cerramiento alcanza una altura mayor de 1,20m en ese punto.

Los solares no edificadas, deberán permanecer cerrados si bien hasta el momento en que se proceda a su edificación, se permitirán cerramientos iguales a los regulados para los colindantes en el presente artículo, con carácter provisional.

En los cerramientos a vía pública se tomará como punto de medición de la altura del cerramiento el de la acera, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de seguridad especificadas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, que en su caso deberán cumplirse modificando la rasante interior de la parcela.

Cuando se ejecuten cerramientos a espacio público en calles con pendiente longitudinal, se banqueará el cerramiento midiéndose en su punto medio y permitiendo un margen de tolerancia de hasta 0,20m sobre la altura máxima permitida tanto del cerramiento como de la base opaca.

En los accesos a la parcela se admitirán elementos constructivos horizontales integrados en el cerramiento, a modo de dintel o tejadillo que, en su mayor desarrollo (sea fijo o móvil), no sobresalgan de la alineación más de 0,20m y no superen en 0,40m la altura del vallado.

Para cerramientos en parcelas públicas se podrá autorizar la exención del cumplimiento de alguna de las condiciones anteriores cuando se justifique su necesidad por la singularidad del proyecto a ubicar en la parcela.

Cerramientos entre colindantes⁶²

La separación entre colindantes podrá realizarse en toda su altura con elementos diáfanos u opacos o formados por ambos elementos. Los elementos opacos serán de piedra o fábrica vista o revestida (en caso de fábrica de ladrillo o bloque para revestir), los elementos diáfanos podrán ser setos vegetales o vallados metálicos siempre que reúnan, a juicio de los servicios técnicos municipales, unas condiciones estéticas adecuadas en su composición y acabado. En todo caso, la altura total del cerramiento no superará los 2,20m ni la altura del cerramiento a espacio público al que acometa el cerramiento.

En caso de que exista diferencia de nivel entre parcelas colindantes, el punto de medición de la altura del cerramiento será el correspondiente a la semisuma de la diferencia de nivel, excepto en el caso de que la distancia de dicho punto al nivel de suelo o terreno de la parcela a cota superior sea mayor de 0,40m, en cuyo caso se tomará como punto de medición el situado a -0,40m del solado existente o terreno natural de dicha parcela.

⁶² Art.7.82. Título VII NGE

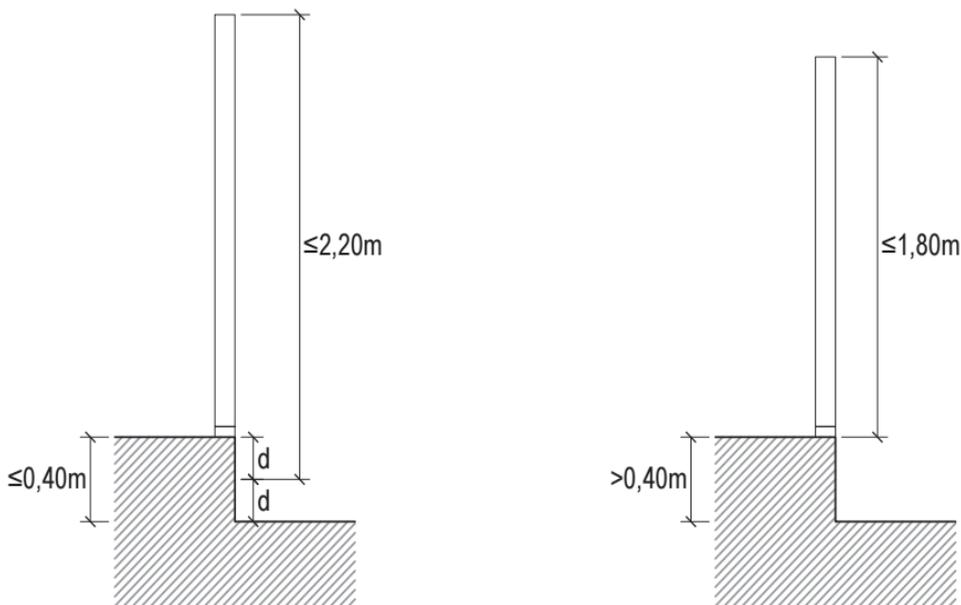


Figura 5

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de 4,00m, entendiéndose adicionales a los 2,20m permitidos en un cerramiento común, siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar) y se documente la autorización del colindante. Excepcionalmente y a criterio de los servicios técnicos municipales podrá superarse esta altura si la actividad deportiva a desarrollar así lo exigiese.

Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados⁶³

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

A efectos de cálculo de la superficie del espacio privado libre de edificación no computarán los espacios ocupados por piscinas y pistas deportivas.

Pavimento y ajardinamiento de espacios de cesión⁶⁴

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

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

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

Señalización de fincas

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

⁶³ Art.7.84. Título VII NGE

⁶⁴ Arts. 7.83. y 7.84. Título VII NGE

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.

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 2,00m de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y estabilidad. En todo momento se deberá garantizar la accesibilidad peatonal del espacio público creando un itinerario de acuerdo con 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.

CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: USO Y ACCESIBILIDAD

Clasificación de los Usos

Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos de cada Clave de Ordenanza, éstos con carácter general se catalogan en función de:

- a) La idoneidad para su localización, lo que se denomina tipo de uso.
- b) Su naturaleza, lo que se denomina clase de uso.
- c) Su grado de pormenorización en función de su naturaleza.

Tipos de usos⁶⁵

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado uso principal, uso complementario y uso prohibido.

- a) **Uso Principal:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario ($\geq 51\%$ de la edificabilidad total) y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- b) **Uso complementario:** Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Los usos complementarios no podrán rebasar el 49% de la edificabilidad total excepto que en la clave de Ordenanza se establezca lo contrario.
Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.
- c) **Uso prohibido:** Es aquel que, por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios dentro de cada Clave de Ordenanza y Aprovechamiento.

Clases de usos⁶⁶

Los usos se clasifican en las siguientes clases en función de su naturaleza:

- a) Residencial.
- b) Dotacional.
- c) Público Comercial: Comercial, Oficinas y hostelero.
- d) Industrial: Producción, Almacenamiento, Investigación y Desarrollo, y tecnología aplicada.
- e) Espacios Libres y Zonas Verdes.
- f) Aparcamiento.

⁶⁵ Art. 9.3. Título IX Condiciones particulares de los usos de las Normas Subsidiarias, en adelante CPU.

⁶⁶ Art. 9.4. Título IX CPU

Clasificación de los usos según su grado de pormenorización

Los usos clasificados en función de su naturaleza se pormenorizan en:

- a) Subclases
- b) Tipologías

Categorías de usos

De conformidad con las Normas Subsidiarias, se establecen Categorías para cada clase de uso, en función de su localización en el edificio o la parcela, o de la actividad a la que dan cabida.

Condiciones de uso⁶⁷

Son las condiciones a que han de someterse aquellos usos a implantar en cualquier edificio y que se admitan en las Claves de Ordenanza de las Normas Subsidiarias o en la Ordenanza particular del planeamiento específico.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirá por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

En todos los casos deberá satisfacer la normativa de rango supramunicipal que le fuera de aplicación.

Las condiciones de los usos definidas en esta Ordenanza vienen a completar lo no previsto y/o matizar aquello que no se recoge de forma suficientemente clara en las Condiciones Particulares de los Usos del Título IX de las Normas Subsidiarias. Los distintos usos se encuadran en la siguiente clasificación:

Clase de Uso	Subclase de uso	Tipología de uso	Categorías
Residencial		Vivienda en edificación unifamiliar.	Categoría 1º
		Vivienda en edificación multifamiliar o colectiva.	Categoría 2º
Comercial	Comercios	Comercio minorista. Servicios a particulares. Estaciones de servicio o Unidades de Suministro.	Categoría 1º Categoría 2ª Categoría 3º
		Oficinas y despachos profesionales	Servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros. Despachos, gestorías y consultas profesionales. Agencias de viajes, de seguros, inmobiliarias, etc.
	Establecimientos Hosteleros	Bares, restaurantes, discotecas, pubs, salas de baile o fiesta u otros. Hoteles, hostales, casas de huéspedes, pensiones, etc. Alojamientos de turismo rural, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.	Categoría 1º Categoría 2ª Categoría 3º
Dotacional	Enseñanza o investigación		Categoría 1º Categoría 2ª
	Asistencia médica o veterinaria		Categoría 1º Categoría 3ª
	Asistencia social	Residencias de mayores, residencias de estudiantes vinculadas a entidad educativa, centro de acogida, etc.	Categoría 1º Categoría 3ª
	Religioso	Culto público y residencia vinculada.	Categoría 3ª
	Deportivo		Categoría 3ª
	Centros Culturales, Centros de Reunión y Espectáculos		Categoría 4º
	Administración pública		Categoría 5º
	Servicios urbanos e infraestructuras		
Industrial	Pequeña industria, almacenes o talleres artesanales	Talleres de automóviles. Almacenes. Taller artesanal.	Categoría 1º Categoría 2ª
		Industria media	Industria media. Almacén logístico.
	Gran industria		Categoría 4º
Espacios Libres y Zonas verdes			
Aparcamiento			Categoría 1º Categoría 2ª

USO RESIDENCIAL
Definición y categorías⁶⁸

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente como residencia familiar o residencial comunal que configuran un núcleo con los comportamientos

⁶⁷ Art. 9.2. Título IX CPU

habituales de la familia, tengan o no relación de parentesco. En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen dos categorías:

- a) Categoría 1ª para la edificación unifamiliar.
- Categoría 2ª para la edificación multifamiliar o colectiva.

Es condición común a todas las categorías la localización de la residencia siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

Vivienda en edificación unifamiliar

Corresponde a la Categoría 1º del uso residencial. Es la edificación situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público⁶⁹. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada según se define en el artículo 49 de la presente Ordenanza.

La vivienda unifamiliar es aquella en la que en toda la proyección vertical de la edificación familiar se desarrolla en un único núcleo de vivienda, aun cuando existan elementos privados comunes.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones de una o dos plantas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela comunal, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tienen un régimen de propiedad semejante al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal; sin que pueda segregarse tal superficie comunal proindivisa de las viviendas agrupadas que la posibilitan.

A los efectos del párrafo anterior se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar con acceso independiente desde la vía pública y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares. Es decir, aquellas que dispongan de algún elemento común al grupo de viviendas, tal como viario de acceso, zonas ajardinadas o de recreo, sótano común destinado a garaje aparcamiento u otros espacios de uso comunitario. Esta circunstancia deberá quedar garantizada mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente que refleje la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante del conjunto en que se integra.

Vivienda en edificación multifamiliar o colectiva

Corresponde a la Categoría 2º de uso residencial. La edificación multifamiliar o colectiva se da cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Condiciones de la vivienda mínima

A efectos de esta Ordenanza se considerará como vivienda mínima aquella que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Cuento con una superficie útil igual o superior al programa mínimo de vivienda social que conforme a las dimensiones mínimas establecidas en las Normas Subsidiarias corresponde a una superficie mínima de 33m², no incluyéndose en el cómputo de esta las terrazas, balcones, miradores y tendederos⁷⁰.
- Cuento con el programa mínimo de vivienda formado por estar-comedor, cocina, dormitorio doble y aseo⁷¹, siendo indispensable que el aseo cuente con ducha o bañera y con las dimensiones que para estas piezas se indican en el artículo siguiente.
- Disponer de una estancia de más de 15,00m² de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las

⁶⁸ Art. 9.5. Título IX CPU

⁶⁹ Art. 9.6. Título IX CPU

⁷⁰ Art. 9.7.1 Título IX CPU (Entendiendo que el "programa mínimo de vivienda social" equivale al programa mínimo establecido por la Orden 29 de febrero de 1944 por la que se determinan las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, y de acuerdo con lo recogido por el art. 9.12 CPU)

⁷¹ Art. 9.12. Título IX CPU

viviendas que tengan huecos a patios privados de manzana o parcela en los que pueda inscribirse un círculo de 10m de diámetro.⁷²

Se configure como vivienda exterior de conformidad con los parámetros definidos para los locales habitables en el Título VI de las Normas Subsidiarias y en el artículo 68 de la presente Ordenanza.⁷³

Dimensiones mínimas de las estancias o piezas.

Las dimensiones mínimas de superficie útil de los recintos, estancias o piezas de las viviendas serán⁷⁴:

- Cocina independiente6 m²
- Cocina unida espacialmente al salón-comedor5 m²
- Salón-comedor en viviendas de 3 o menos dormitorios..... 15 m²
- Salón-comedor en viviendas de más de 3 dormitorios.....20 m²
- Dormitorio individual6 m²
- Dormitorio doble 10 m²
- Baño3 m²
- Aseo 1,10 m²
- Escalera en vivienda colectiva..... 1m de anchura

La distribución interior de la vivienda en las piezas destinadas a salón-comedor, permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior 2,70m, tangente a la pared que contenga el hueco principal de iluminación y ventilación natural.

Será obligatoria la existencia al menos de un baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

Condiciones de las piezas de las viviendas

Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el aseo, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares.

Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

a) Cocina: pieza en la que se produce combustión o gases, que dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente de los huecos de luz y ventilación.

Pasillo: pieza por la que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de 0,90m, con un ensanchamiento en la entrada de la vivienda de 1,20m. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de 0,15m siempre que su longitud no supere los 0,30m y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

Tendedero: dependencia que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio, y que se utiliza para tender ropa, siendo su implantación optativa. En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público.

Se ejecutarán preferentemente celosías para ocultar los tendederos de los edificios residenciales de su visión directa desde la vía pública; éstas procurarán el soleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosías serán acordes con el conjunto de la edificación.⁷⁵

b) Trastero: pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. Se permitirá el destino a trastero de espacios situados en cualquier planta de la edificación. No obstante, si debido a la configuración del edificio resultasen espacios aprovechables para trasteros, en número superior al de viviendas, podrán autorizarse por los servicios técnicos municipales mediante informe con la correspondiente justificación. En todo caso, el exceso de trasteros respecto al número de viviendas habrá de ser vinculado como anexo de las viviendas o, en otro caso, tendrán consideración de locales comunitarios.

Zonas comunitarias: Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como

⁷² Art. 9.7.2. Título IX CPU

⁷³ Art. 7.51. Título VII NGE

⁷⁴ Art. 9.12. Título IX CPU

⁷⁵ Art.7.82. Título VII NGE

condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

Portales⁷⁶

Las nuevas edificaciones plurifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de 1,30m de ancho y más de 2,00m de altura, salvo mayor exigencia del Código Técnico de la Edificación.

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2,00m hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
- b) Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a 1,20m.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

Altura libre mínima

La altura libre mínima en el uso residencial será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

No se admitirán descuelgues de vigas, pasos de instalaciones o elementos decorativos que dejen un paso libre menor de 2,20m en ningún caso.

El punto más bajo del techo en plantas bajocubierta no tendrá una altura inferior a 1,50m.

Dimensiones de los huecos de paso

Salvo mayor exigencia del Código Técnico de la Edificación, toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 2,00m de altura y 0,80m de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de paso a las piezas de la vivienda serán de 2,00m de altura, de 0,62m de anchura para los cuartos de aseo y 0,72m para el resto de las piezas.

Buzones

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

Ventilación e iluminación⁷⁷

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja si se cumplen las condiciones de iluminación y ventilación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses conforme al artículo 72. Esta excepción no será aplicable para las piezas de dormitorio que en todo caso se situarán sobre rasante.

A efectos de iluminación toda pieza habitable y las cocinas deberán disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior:

- a) Con superficie de iluminación natural no inferior a 1/6 de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, con carácter general.
Con superficie de iluminación natural no inferior a 1/10 de la superficie útil de las estancias vivideras que aprovechen el volumen bajo cubierta.

A efectos de ventilación todas las piezas de una vivienda independientemente de su uso o su ubicación respecto de la rasante deberán contar con ventilación.

Las piezas habitables y las cocinas deberán disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior para su ventilación natural directa, con superficie no inferior a 1/12 de la superficie útil de la pieza a la que sirva.

⁷⁶ Art 7.69. Título VII NGE

⁷⁷ Arts. 9.8. y 9.9. Título IX CPU

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

La dimensión mínima de cualquier abertura de ventilación será de 0,50m².

Se respetarán el resto de las condiciones impuestas por el artículo 69 de la presente Ordenanza.

Condiciones de evacuación de humos y gases⁷⁸

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, excepto los correspondientes a calentadores individuales de gases licuados. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados; en todos los casos se garantizará que la salida de humos en un radio de 4,00m se encuentra en una cota superior a 0,80m de cualquier punto de la cubierta.

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

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 desarrollan en una o varias de las piezas de una vivienda que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos.
- b) Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- c) No podrán suponer más del 30% de la superficie útil de la vivienda.
- d) El resto de la vivienda deberá cumplir el programa y superficie mínima establecidos en el artículo 109 de la presente Ordenanza.

Condiciones para los apartamentos y viviendas turísticas

Los denominados apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico descritos por la Ley 1/1999 de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid y por el Decreto 79/2014 de 10 de julio, no tendrán consideración de uso Residencial, sino que serán autorizables dentro del uso Comercial de Establecimientos Hosteleros.

Condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificación multifamiliar o colectiva

La transformación de locales en planta baja a vivienda será admisible de forma excepcional 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, del número máximo de viviendas asignado por el planeamiento y de las limitaciones de uso establecidas por el planeamiento vigente.

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

- a) El programa y superficie mínima establecidos en el artículo 109 de esta Ordenanza.
- b) El acceso se resolverá bien a través del portal del edificio o bien directamente desde vía pública.
- c) Ninguna pieza habitable de la nueva vivienda tendrá el nivel de suelo por debajo de la rasante.

⁷⁸ Arts. 9.11. Título IX CPU

Condiciones del uso residencial (Lofts) en edificaciones comerciales o industriales

En las parcelas calificadas por el planeamiento como industriales y terciarias en cualquiera de sus categorías y grados se admitirán el uso residencial de acuerdo con lo establecido en las Claves de Ordenanza de las Normas Subsidiarias o en la Ordenanza particular del planeamiento de desarrollo incorporado, específico o remitido con las siguientes limitaciones:

- a) Se prohíbe expresamente el uso residencial, tanto de forma permanente, habitual o temporal, en parte o toda una edificación de uso industrial o terciario comercial. En estas edificaciones se prohíben elementos de mobiliario y enseres, convertibles o no, que permitan en su conjunto pernoctar o realizar actividades propias del uso residencial.
- b) En las edificaciones comerciales o industriales se prohíbe igualmente la instalación de cocinas, sean cerradas o abiertas, así como la presencia de elementos como solados, alicatados, tomas de corriente, extractores u otros que faciliten su implantación posterior. Se admitirá únicamente disponer de un único espacio dentro del espacio general de la actividad, sin cerrar por elementos fijos o desmontables, para la ubicación de una nevera y un horno microondas, no admitiéndose la instalación ni preinstalación de lavadoras, lavavajillas, secadoras, fregaderos ni otros elementos propios del uso residencial.
- c) Se prohíbe también la compartimentación con cualquier tipo de división fija o desmontable para la instalación de dormitorios o la disposición o presencia de elementos como tomas de corriente, interruptores, armarios u otros que faciliten su implantación posterior.
- d) Como excepción a lo anterior, los servicios técnicos municipales podrán autorizar la exención del cumplimiento de alguna de las prohibiciones, si la actividad lo requiriera, siendo obligatorio en este caso la solicitud y concesión conjunta de las licencias de obras y actividad, así como las correspondientes de primera ocupación y funcionamiento, a fin de garantizar el ajuste de lo proyectado a la obra ejecutada. Las excepciones deberán justificarse expresamente en los proyectos de obras y actividad que se admitirán únicamente por razón de las características o necesidades de la actividad.

USO PÚBLICO COMERCIAL**Definición⁷⁹**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, oficinas, etc.), con pequeñas áreas destinadas a transformación de productos para la actividad.

Subclases del uso público comercial

Dentro del uso público comercial se distinguen las siguientes subclases de uso:

- a) Comercios
- b) Oficinas y despachos profesionales
- c) Establecimientos hosteleros

SECCIÓN 1. COMERCIOS**Definición**

Se entiende por comercio el uso público comercial que se destina:

- a) bien a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor que podrán contar con pequeñas áreas destinadas a la transformación de productos para la actividad (comercio minorista en general) como, por ejemplo: papelerías, lencerías, establecimientos de venta de alimentos, tiendas de ropa, y cualquier otro establecimiento asimilable.
- b) o bien a prestar servicios a particulares como, por ejemplo: peluquerías, centros de estética, enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) o cualquier otro asimilable.

⁷⁹Art. 9.13. Título IX CPU

Se incluyen en el uso comercial las estaciones de servicio, que son las instalaciones dedicadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos, gases licuados de petróleo o cualquier otro tipo de energía, para vehículos. Se regirán por el Real Decreto 706/2017 de la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP 04 "Instalaciones para suministro a vehículos" así como por la normativa específica de aplicación.

Se incluyen en el uso comercial, quedando limitado su establecimiento a la planta baja o edificio exclusivo⁸⁰:

- a) Los locutorios, que son establecimientos que prestan servicios de comunicación, telefonía, fax e Internet y envío de dinero, las lavanderías y tintorerías.
- b) Las salas de juegos, bingos, casinos, salas recreativas, con los requisitos y las limitaciones impuestas por la legislación vigente.

Categorías⁸¹

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª: Comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% de la superficie total edificable sino se localiza en planta baja.
- b) Categoría 2ª: Comercios localizados en planta baja de la edificación.
- c) Categoría 3ª: Comercios localizados en edificio exclusivo.

Condiciones mínimas de utilización y accesibilidad en el uso comercial ⁸²

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

La altura libre mínima de los locales comerciales será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Las condiciones mínimas de accesibilidad y utilización de las zonas de uso público cumplirán la normativa supramunicipal en vigor y como mínimo:

- a) Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 0,90m debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de anchura acorde con lo establecido en el artículo 7.70 de las Normas Subsidiarias, así como en el artículo 86 de la presente Ordenanza.

Quando sea exigible ascensor conforme a la normativa de accesibilidad aplicable se dispondrá uno por cada 500m² o fracción de superficie de la planta superior a la baja. Si fueran necesarios dos o más ascensores, se podrá sustituir por escaleras mecánicas todos menos uno.

En usos comerciales de venta al público la zona destinada no podrá ser inferior a 5,50m².

El acceso desde la vía pública tendrá una anchura no menor de 2,00m y los huecos de paso interiores para el público serán al menos de 0,82m debiéndose abatir en todos los casos hacia el exterior; los distribuidores tendrán un ancho de 1,20m.

Los comercios no podrán servir de paso o acceso a ninguna vivienda.

Los locales destinados a locutorios no serán compatibles con otra actividad. Tendrán una superficie mínima de 20m² para dos cabinas, incrementándose dicha superficie a razón de 2,00m² por cada cabina o puesto de comunicación telefónica, de fax o comunicación por Internet adicional. Los locales y sus instalaciones cumplirán las condiciones fijadas para el uso comercial en general.

⁸⁰Se corresponderán con la categoría 2ª y 3ª, art 9.14. CPU

⁸¹Art. 9.14. Título IX CPU

⁸²Art. 9.15. Título IX CPU

Aseos

Cada comercio dispondrá de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Los establecimientos comerciales contarán con la dotación de aseo público exigida por la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en todo caso, aquellos que cuenten con superficie de venta superior a 250m² dispondrán de un cuarto de aseo de uso público, adaptado, compuesto como mínimo por un inodoro y un lavabo.

Ventilación e iluminación

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación de los comercios serán con carácter general las que le sean de aplicación de las señaladas en los artículos 9.8 a 9.12 del uso residencial ⁸³ de las Normas Subsidiarias y en todo caso 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).

Uso comercial en locales en plantas semisótano y sótanos⁸⁴.

Los sótanos y semisótanos de las obras de nueva planta que se destinen a usos públicos necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar, cuando se destinen a uso con acceso del público general, más del 50% de la superficie total de la actividad.

Ordenación de la carga y descarga

Los locales con una superficie útil de venta superior a 500m² dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de una dársena con altura libre mínima 3,40m. Sus dimensiones en planta tendrán como mínimo 7,00m por 4,00m 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.

Para superficies útiles de venta superiores a 1.000m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 500m² más de superficie.

Almacenaje y venta de productos alimentarios

Los locales de comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, debidamente acondicionado para la conservación de alimentos con una superficie mínima del 10% de la superficie de venta del local destinados a estas mercancías, con una dimensión mínima de 3,00m² y que cuente con ventilación y temperatura adecuada para los productos de venta.

Grandes superficies comerciales

En relación con los denominados "grandes establecimientos comerciales" se aplicará la normativa vigente de Comercio de la Comunidad de Madrid. Se requerirá un estudio de tráfico que demuestre la eficacia de las medidas correctoras que se propongan para minimizar el impacto del tráfico de vehículos en la red viaria municipal.

OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES**Definición**

Uso público comercial que se corresponde con 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. Se incluyen en esta sección actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras

⁸³Art. 9.17. Título IX CPU

⁸⁴Art. 9.16. Título IX CPU

actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente; así como las agencias de viajes, inmobiliarias, de seguros, establecimientos bancarios y de atención al público de las compañías suministradoras de energía, o establecimientos similares. También forman parte de esta categoría los despachos profesionales tales como despachos de abogados, gestorías administrativas, administradores de fincas, estudios de arquitectura, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Se asimilarán también a esta categoría las consultas médicas sin internamiento, de hasta tres especialistas tales como odontólogos, oftalmólogos o psicólogos que, en todo caso, deberán cumplir las condiciones de la normativa sectorial de aplicación.

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

Categorías⁸⁵

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª: Oficinas y despachos profesionales localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% de la superficie total edificable sino se localiza en planta baja.
- Categoría 2ª: Oficinas y despachos profesionales localizados en planta baja de la edificación.
- Categoría 3ª: Oficinas y despachos profesionales localizados en edificio exclusivo.

Condiciones mínimas de utilización y accesibilidad en oficinas y despachos profesionales⁸⁶

La altura libre mínima de los locales de oficinas y despachos profesionales será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Las condiciones mínimas de accesibilidad y utilización de las zonas de uso público cumplirán la normativa supramunicipal en vigor y como mínimo:

- a) Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 0,90m debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de anchura acorde con lo establecido en el artículo 7.70 de las Normas Subsidiarias, así como en el artículo 86 de la presente Ordenanza.
- Excepto en el caso de los despachos profesionales, el acceso desde la vía pública tendrá una anchura no menor de 2,00m y los huecos de paso interiores para el público serán al menos de 0,82m debiéndose abatir en todos los casos hacia el exterior; los distribuidores tendrán un ancho de 1,20m.

Aseos

Cada despacho profesional dispondrá de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Las oficinas y despachos profesionales contarán con la dotación de aseo público exigida por la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en todo caso, aquellos que cuenten con superficie superior a 250m² dispondrán de un cuarto de aseo de uso público, adaptado, compuesto como mínimo por un inodoro y un lavabo.

Ventilación e iluminación

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación de las oficinas y despachos serán con carácter general las que le sean de aplicación de las señaladas en los artículos 9.8 a 9.12 del uso residencial⁸⁷ de las Normas Subsidiarias y en todo caso 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).

⁸⁵Art. 9.14. Título IX CPU

⁸⁶Art. 9.15. Título IX CPU

⁸⁷Art. 9.17. Título IX CPU

Uso de oficinas en locales en plantas semisótano y sótanos⁸⁸

Los sótanos y semisótanos de las obras de nueva planta que se destinen a usos públicos necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar, cuando se destinen a uso con acceso del público general, más del 50% de la superficie total de la actividad, cumpliendo con las restantes condiciones de accesibilidad y seguridad de aplicación.

ESTABLECIMIENTOS HOSTELEROS**Definición**

Uso público comercial destinado a proporcionar comida, bebida (bares, cafeterías, restaurantes, heladerías u otros) o alojamiento temporal a las personas (pensiones, hostales, hospederías, hoteles u otros).

Categorías⁸⁹

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª: Establecimientos hosteleros localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% de la superficie total edificable sino se localiza en planta baja.
- Categoría 2ª: Establecimientos hosteleros localizados en planta baja de la edificación.
- Categoría 3ª: Establecimientos hosteleros localizados en edificio exclusivo.

Condiciones mínimas de utilización y accesibilidad en establecimientos hosteleros⁹⁰

La altura libre mínima de los establecimientos hosteleros será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Las condiciones mínimas de accesibilidad y utilización de las zonas de uso público cumplirán la normativa supramunicipal en vigor y como mínimo:

- a) Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 0,90m debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de anchura acorde con lo establecido en el artículo 7.70 de las Normas Subsidiarias, así como en el artículo 86 de la presente Ordenanza.
- El acceso desde la vía pública tendrá una anchura no menor de 2,00m y los huecos de paso interiores para el público serán al menos de 0,82m debiéndose abatir en todos los casos hacia el exterior; los distribuidores tendrán un ancho de 1,20m.

Aseos y vestuarios

Cada establecimiento hostelero de comida y bebida dispondrá de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En todo caso esta dotación será obligatoria en caso de que el local disponga de cocina.

Cada establecimiento hostelero dispondrá de la dotación de aseo público exigida por la normativa sectorial que le fuera de aplicación, y en todo caso, en la siguiente proporción:

- a) Hasta 200m² de superficie útil para el público, con aforo menor de 50 personas, un aseo compartido (unisex) accesible dotado de inodoro y lavabo.
- A partir de 200m² o más de superficie útil para el público, con aforo mayor de 50 personas, un aseo dotado de inodoro y lavabo para cada sexo. Uno de los dos deberá ser accesible.
- Por cada 200m² o fracción de superficie útil adicional para el público, se aumentará un inodoro y un lavabo a cada aseo por sexo.

⁸⁸Art. 9.16. Título IX CPU

⁸⁹Art. 9.14. Título IX CPU

⁹⁰Art. 9.15. Título IX CPU

Están exentos del cumplir las condiciones de cuartos de aseo los locales de menos de 100m² ubicados en centros comerciales que cuenten con cuartos de aseo para ambos sexos y adaptados que estén situados a menos de 50m del local.

En ningún caso los aseos destinados al público del uso hostelero podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Ventilación e iluminación

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación de los establecimientos hosteleros serán con carácter general las que le sean de aplicación de las señaladas en los artículos 9.8 a 9.12 del uso residencial⁹¹ de las Normas Subsidiarias y en todo caso 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).

La ventilación de los locales de uso hostelero con superficie inferior a 150 m² podrá disponer de salida a fachada cumpliendo las condiciones establecidas para las instalaciones de climatización en el artículo 70 de la presente Ordenanza y las estéticas sobre instalaciones en fachada del artículo 92.

Las chimeneas de cocinas o cualquier instalación de preparación de alimentos que originen gases, humos y olores cumplirán lo establecido en el artículo 69 de la presente Ordenanza para estas instalaciones.

Cuartos de basura

Los locales de uso hostelero dispondrán de un recinto exclusivo destinado a basuras que cumplirán la normativa supramunicipal de aplicación, con unas dimensiones proporcionales a la entidad del local al que sirvan y como mínimo de 1,00 x 1,00 m² para albergar un contenedor normalizado de 240 litros. El cuarto de basuras contará con ventilación independiente, agua corriente y sumidero y pavimento y paredes impermeables.

Aislamiento acústico

Todos los locales de uso hostelero dispondrán de un aislamiento acústico adecuado al uso de que se trate. Para ello deberán cumplir las exigencias de la normativa vigente, en especial el contenido del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Efectos aditivos

El Ayuntamiento podrá limitar la instalación de establecimientos destinados al uso hostelero si por una concentración excesiva de éstos, se pueden producir efectos aditivos que planteen una problemática sobre los habitantes de las construcciones destinadas al uso principal fijado por las Normas Subsidiarias de la zona.

Localización en plantas semisótano y sótanos del uso hostelero⁹²

Los sótanos y semisótanos de las obras de nueva planta que se destinen a usos públicos necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar, cuando se destinen a uso con acceso del público general, más del 50% de la superficie total de la actividad, cumpliendo con las restantes condiciones de accesibilidad y seguridad de aplicación.

Terrazas anexas a establecimientos hosteleros de comida y bebida

Se habrán de cumplir las determinaciones de la vigente Ordenanza Reguladora de veladores de Grifón.

⁹¹Art. 9.17. Título IX CPU

⁹²Art. 9.16. Título IX CPU

Establecimientos hosteleros de comida y bebida

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en materia de policía 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.

Establecimientos hosteleros especiales de comida y bebida

Se incluyen en el uso público comercial como establecimientos hosteleros de comida y bebida los siguientes establecimientos especiales: discotecas, bares especiales, pubs, salas de baile o fiesta u otros similares a juicio de los servicios técnicos municipales.

Establecimientos hosteleros de alojamiento temporal a las personas

Cumplirán las condiciones específicas que le sean de aplicación de entre las fijadas para el uso de vivienda, 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).

USO DOTACIONAL**Definición**

El uso dotacional corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, proporcionando a los ciudadanos prestaciones sociales para su desarrollo integral y su bienestar, tanto educativas como asistenciales, de recreo o esparcimiento, y/o servicios propios de la vida urbana.

Subclases del uso público dotacional

Dentro del uso público comercial se distinguen las siguientes subclases de uso:

- a) Enseñanza o investigación (dotacional educativo)
- b) Asistencia médica, veterinaria o quirúrgica (dotacional sanitario)
- c) Centros de prestación de servicios de asistencia social (dotacional asistencial)
- d) Conjuntos destinados al culto (dotacional religioso)
- e) Centros deportivos (dotacional deportivo)
- f) Centros para la Administración Pública (dotacional administrativo)
- g) Centros culturales, de reunión y espectáculos
- h) Centro de servicios infraestructurales

Categorías⁹³

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª: Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada y teniendo siempre acceso desde la planta baja.
- b) Categoría 2ª. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.
- c) Categoría 3ª. Centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja, en edificio exclusivo en todos los casos.
- d) Categoría 4ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo en edificio exclusivo.
- e) Categoría 5ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo no incluidos en el Uso Público Comercial: comercial, oficinas, hostelero.

⁹³Art. 9.19. Título IX CPU

SECCIÓN 1. ENSEÑANZA O INVESTIGACIÓN (DOTACIONAL EDUCATIVO)**Definición**

Corresponde a las Categorías 1ª y 2ª del uso dotacional. Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, y la investigación.

Los centros escolares de enseñanza reglada, 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.

Altura libre mínima

La altura libre mínima del uso dotacional educativo será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Aseos

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

ASISTENCIA MÉDICA, VETERINARIA Y QUIRÚRGICA (DOTACIONAL SANITARIO)**Definición**

Corresponde a las Categorías 1ª y 3ª del uso dotacional. Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, clínicas veterinarias, etc., excluyendo las consultas médicas sin internamiento que se presten en despachos profesionales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones sectoriales vigentes.

Altura libre mínima

La altura libre mínima del uso dotacional sanitario será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Aseos y vestuario

Los locales dispondrán de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Contarán, así mismo, con la dotación de aseo público exigida por la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en todo caso, si su superficie fuera superior a 250m² dispondrán de un cuarto de aseo de uso público, adaptado, compuesto como mínimo por un inodoro y un lavabo.

CENTROS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL (DOTACIONAL ASISTENCIAL)**Definición**

Corresponde a las Categorías 1ª y 3ª del uso dotacional. Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, personas discapacitadas, tercera edad (centros de día, residencias de mayores asistidas o no asistidas), juventud (residencias de estudiantes vinculadas a entidad educativa), migrantes o personas maltratadas (centros de acogida).

Se incluirán también dentro del uso dotacional asistencial el alojamiento de carácter indivisible que facilite la convivencia de personas adscritas a colectivos definidos por sus vínculos de edad, valores, carácter social o similares. La definición del colectivo adscrito a estos usos deberá quedar justificado conforme a sus necesidades comunes de carácter asistencial.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones sectoriales vigentes.

Altura libre mínima

La altura libre mínima del uso dotacional educativo será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Aseos y vestuario

Cada local dispondrá de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Contarán, así mismo, con la dotación de aseo público exigida por la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en todo caso, si su superficie fuera superior a 250m² dispondrán de un cuarto de aseo de uso público, adaptado, compuesto como mínimo por un inodoro y un lavabo.

CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO (DOTACIONAL RELIGIOSO)**Definición**

Corresponde a la Categoría 3ª del uso dotacional. Comprende la celebración de los diferentes cultos religiosos, así como la residencia aneja vinculada a ellos.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones sectoriales vigentes.

Altura libre mínima

La altura libre mínima del uso dotacional educativo será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Aseo

Los locales de uso religioso dispondrán de la dotación de aseo para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Contarán, así mismo, con la dotación de aseo público exigida por la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en todo caso, si su superficie fuera superior a 250m² dispondrán de un cuarto de aseo de uso público, adaptado, compuesto como mínimo por un inodoro y un lavabo.

CENTROS DEPORTIVOS (DOTACIONAL DEPORTIVO)

Definición

Corresponde a la Categoría 3ª del uso dotacional. Comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones sectoriales vigentes.

Altura libre mínima

La altura libre mínima del uso dotacional deportivo será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Aseos y vestuarios

Cada local dispondrá de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Contarán, así mismo, con la dotación de aseo y vestuario públicos exigida por la normativa sectorial que les fuera de aplicación, y en todo caso, si su superficie fuera superior a 250m² dispondrán además de vestuarios de uso público diferenciados por sexos y de un cuarto de aseo de uso público, adaptado, compuesto como mínimo por un inodoro y un lavabo.

CENTROS CULTURALES, CENTROS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS

Definición

Corresponde a la Categoría 4ª del uso dotacional. Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa, tales como instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, salas de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos, videotecas, museos, cines, teatros, auditorios u otros similares.

En general, cumplirán las condiciones que se fijan para el uso público comercial o el que más se aproxime al uso que realmente vaya a darse, salvo justificación suficiente a juicio de los servicios técnicos municipales.

CENTROS PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (DOTACIONAL ADMINISTRATIVO)

Definición

Corresponde a la Categoría 5ª del uso dotacional. Comprende los servicios mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las Administraciones públicas en todos sus niveles 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, o con otros fines no lucrativos.

En general, cumplirán las condiciones que se fijan para el uso público comercial de oficinas y despachos profesionales o el que más se aproxime al uso que realmente vaya a darse, salvo justificación suficiente a juicio de los servicios técnicos municipales.

CENTROS DE SERVICIOS

Definición

Comprenderán actividades de servicios urbanos e infraestructuras, incluidas aquellas actividades basadas en nuevas tecnologías, telecomunicaciones y otras cuyo objeto de producción sea el manejo de información, cálculo y proceso de datos.

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En general, cumplirán las condiciones del uso que más se aproxime al uso que realmente vaya a darse, salvo justificación suficiente a juicio de los servicios técnicos municipales.

USO INDUSTRIAL

Definición

Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas, a la investigación y desarrollo y a la tecnología aplicada.

Subclases del uso industrial

Dentro del uso público comercial se distinguen las siguientes subclases de uso:

- a) Pequeña industria, almacenes y talleres artesanales
- b) Industria media y almacén logístico
- c) Gran industria

Categorías⁹⁴

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y compatibles totalmente con él, que no desprendan gases, polvo ni olores ni originen ruidos por vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- b) Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generan un reducido nivel de tránsito y no sean industrias insalubres, nocivas o peligrosas.
- c) Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación que obligan a una ubicación dentro de áreas exclusivas para actividades económicas.
- d) Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía, así como actividades clasificadas como peligrosas que no pueden implantarse en el medio urbano.

SECCIÓN 1. PEQUEÑA INDUSTRIA, ALMACENES Y TALLERES ARTESANALES

Definición

Comprende aquellas actividades que ocupan superficies cuyo objeto principal es la producción, transformación y reparación de bienes o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, determinándose un resultado

⁹⁴Art. 9.26. Título IX CPU

final individualizado que no se acomoda a la producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series. Se incluirán en esta sección las siguientes tipologías de uso:

- a) Talleres del automóvil: comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos no industriales.
- Almacenes: comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a minoristas. Se incluye en esta definición los mini almacenes para la guarda de enseres que constituyen un conjunto de espacios de un mismo titular que comparten zonas comunes de acceso y circulación.
- Taller artesanal: Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

Esta subclase de uso industrial se encuadra dentro de las categorías 1ª y 2ª estableciéndose los siguientes límites:

- a) Categoría 1ª: actividades desarrolladas en locales de hasta 200m² que son compatibles con el uso residencial y no molestas, ni originan gases, polvo, olores, ruidos o vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª: actividades desarrolladas en locales de más de 200m² o aquellas que, siendo admisibles en contigüidad con el uso residencial, no sean nocivas, insalubres o peligrosas pero que requieren adoptar fuertes medidas correctoras.

Los locales destinados a estos usos, además de las condiciones establecidas en la legislación sobre Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Altura libre mínima

La altura libre mínima del uso dotacional centros para la administración pública será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Aseos

Cada industria, almacén o taller dispondrá de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y en todo caso se establece como mínima la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores:

- a) Hasta 10 trabajadores, un inodoro, un lavabo y una ducha para su utilización indistinta por ambos sexos, debiendo preverse una compartimentación por separado de los mismos.
- b) Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro, un lavabo, y una ducha.
- c) En el caso de haber más de 10 trabajadores, la disposición de los elementos permitirá su separación por sexos si fuera necesario.

Potencia instalada⁹⁵

Para el cómputo de potencia electromecánica instalada se sumarán las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos siguiendo los siguientes criterios:

- a) En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor. En concreto se descontará:
 - 1. Hasta un máximo de cuatro máquinas portátiles de hasta 400W.Las instalaciones de aire acondicionado y ventilación forzada.
Las instalaciones neumáticas de transporte interior.
Las bombas para elevación de agua.

⁹⁵Art. 9.29 Título IX CPU

- b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- c) Excepcionalmente, fuera de los polígonos industriales los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad y peligrosidad.

Carga y descarga en almacenes

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos 500m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 1,00m.

Para superficies superiores a 1.000m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000m² más de superficie de producción o almacenaje.

Residuos y Vertidos industriales⁹⁶

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas tanto en la normativa urbanística como sectorial de aplicación.

Las instalaciones de elevados consumos de agua, tales como instalaciones de lavado, deberán justificar adecuadamente dentro del proyecto de instalación el destino de la misma y la posibilidad y volumen de reciclaje que se prevé en la explotación industrial.

Si, según la justificación técnica, las aguas residuales no reunieran, 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).

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:

- a) La superficie mínima del local será de 100m² y dispondrá de la dotación mínima de aparcamiento marcada por la Clave de Ordenanza.
- b) En los locales que formen parte de edificios de viviendas, la potencia electromecánica instalada no excederá de 20kW.
- c) 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.
- d) Los locales destinados a instalación de accesorios, neumáticos, lunas, tapicerías, etcétera, así como los de mecánica de motocicletas se considerarán talleres del automóvil en lo referente al cumplimiento de sus condiciones de uso.
- e) 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 siempre que se garanticen las condiciones necesarias de aislamiento y protección. En la zona industrial podrán instalarse sin este tipo de limitaciones.
- f) El almacenamiento y gestión de vehículos para su recuperación o desguace sólo podrá implantarse en zona industrial y requerirá una autorización municipal previa para su implantación, sin menoscabo del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.
- g) El almacenamiento de vehículos para su desguace sólo podrá ser permitido en la zona industrial.

Condiciones específicas de locales destinados a taller de pintura

Los talleres que realicen operaciones de pintura las llevarán a cabo en el interior de una cabina especial que depurará los gases y dispondrá de chimenea independiente que sobrepase en 2,00m

⁹⁶Arts. 9.30. y 9.31. Título IX CPU

la altura del edificio propio o colindante en un radio de 15,00m. En determinados casos, y mediante autorización municipal expresa, se podrá eximir de chimenea siempre que estén dotadas de sistemas de depuración homologados. En cualquier caso, la ventilación del local deberá realizarse sin producir molestias.

Condiciones específicas de locales destinados a tintorerías industriales

En las industrias de limpieza de ropa y tintorerías se exigirán chimeneas de ventilación de los locales, independientemente de las propias instalaciones de combustión y aparatos de limpieza. En determinados casos, y mediante autorización municipal expresa, se podrá prescindir de chimenea en los aparatos de limpieza de ropa, siempre que estén dotados de depuradores adecuados debidamente homologados. En cualquier caso, la ventilación del local deberá realizarse sin producir molestias.

INDUSTRIA MEDIA Y ALMACÉN LOGÍSTICO

Definición

Se incluirán en esta sección las siguientes tipologías de uso:

- a) Industria media: comprende aquellas actividades autorizables exclusivamente en las áreas industriales o de actividades económicas, incompatibles con otros usos que no sean 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.
- b) Almacén logístico: Comprende el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación con el transporte, y los necesarios para tales operaciones, así como aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas.

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

La industria media y el almacén logístico se encuadran en la categoría 3º de uso industrial.

Altura libre mínima

La altura libre mínima del uso dotacional centros para la administración pública será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

Aseos

Cada industria o almacén logístico dispondrá de la dotación de aseo y/o vestuario para el personal que fuera necesaria de conformidad con lo dispuesto por la normativa vigente de seguridad y salud en los lugares de trabajo, y en todo caso se establece como mínima la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores:

- a) Hasta 10 trabajadores, un inodoro, un lavabo y una ducha para su utilización indistinta por ambos sexos, debiendo preverse una compartimentación por separado de los mismos.
- b) Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro, un lavabo, y una ducha.
- c) En el caso de haber más de 10 trabajadores, la disposición de los elementos permitirá su separación por sexos si fuera necesario.

Características de los materiales

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos, de forma que no puedan, voluntaria o involuntariamente, verterse al suelo compuestos químicos, combustibles u otras sustancias susceptibles de causar daños medioambientales.

Los materiales y estructuras la edificación deberán ser resistentes al fuego e impedir la transmisión de ruidos y vibraciones en la medida exigible por la normativa de aplicación.

Instalaciones

Los motores, las maquinas, las calderas o recipientes a presión 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.

Residuos y Vertidos industriales⁹⁷

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas tanto en la normativa urbanística como sectorial de aplicación.

Las instalaciones de elevados consumos de agua, tales como instalaciones de lavado, deberán justificar adecuadamente dentro del proyecto de instalación el destino de la misma y la posibilidad y volumen de reciclaje que se prevé en la explotación industrial.

Si, según la justificación técnica, las aguas residuales no reunieran, 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).

Potencia instalada⁹⁸

Para el cómputo de potencia electromecánica instalada se sumarán las potencias de los motores que accionan las máquinas y aparatos-siguiendo los siguientes criterios:

- a) En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor. En concreto se descontará:
 1. Hasta un máximo de cuatro máquinas portátiles de hasta 400W.
 2. Las instalaciones de aire acondicionado y ventilación forzada.
 3. Las instalaciones neumáticas de transporte interior.
 4. Las bombas para elevación de agua.
- b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- c) Excepcionalmente, fuera de los polígonos industriales los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad y peligrosidad.

Carga y descarga en almacenes

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos 500m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de 1,00m.

Para superficies superiores a 1.000m² deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada 1.000m² más de superficie de producción o almacenaje.

⁹⁷Arts. 9.30. y 9.31. Título IX CPU

⁹⁸Art. 9.29. Título IX CPU

Depósitos o almacenes al aire libre

Las campas, 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.

Condiciones de los establecimientos logísticos

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. No se admitirá la atención directa al público.

GRAN INDUSTRIA

Se refiere a industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía, así como a actividades clasificadas como insalubres, nocivas o peligrosas, que no pueden implantarse en el medio urbano.

La gran industria se encuadra en la categoría 4º de uso industrial.

Se regirán por su normativa específica y sectorial de aplicación, y en su defecto, por lo previsto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre.

USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**Definición⁹⁹**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, con tratamientos diversos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Dentro del uso de espacio libre y zonas verdes se distinguen:

- a) Los de carácter público que se corresponden con los espacios libres públicos según se definen el artículo 12 de la presente Ordenanza.
- b) Los de carácter privado que se corresponden con los espacios libres de edificación dentro de las parcelas privadas.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados de parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse con el adecuado ornato.¹⁰⁰

Condiciones de los espacios libres y zonas verdes públicas¹⁰¹

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Sus condiciones de diseño serán las señaladas específicamente en el Título VIII dentro de las condiciones de urbanización de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

Condiciones de los espacios libres y zonas verdes privadas¹⁰²

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir, sin limitación, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas éstas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada y sin que puedan transformarse en superficie

⁹⁹ Art. 9.32. Título IX CPU

¹⁰⁰ Art. 9.33. Título IX CPU

¹⁰¹ Art. 9.32. Título IX CPU

¹⁰² Art. 9.32. Título IX CPU

construida y debiendo cumplir toda construcción sobre rasante, excepto vallas y alambradas diáfanas, los retranqueos establecidos en Ordenanza. En los espacios libres de edificación se admitirá el uso aparcamiento sobre superficie pavimentada.

En las áreas residenciales el vallado de las zonas deportivas privadas se ajustará a lo establecido en el artículo 95 de la presente Ordenanza para posibilitar alturas de cerramiento adecuadas a tales usos.

USO APARCAMIENTO

Definición¹⁰³

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada o estacionamiento de los vehículos a motor situados en las vías públicas, en las edificaciones principales o en el espacio libre de parcela.

Categorías¹⁰⁴

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las siguientes categorías:

- a) Categoría 1ª. Aparcamientos individuales de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a siete plazas o 150m² de superficie, o espacio libre interior, en el solar sin construcción específica para este uso.
- b) Categoría 2ª. Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en edificio exclusivo sin limitación de número de plazas o de superficie.

Dotación mínima de aparcamiento de vehículos a motor¹⁰⁵

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, de conformidad con lo consignado en cada Clave de Ordenanza y Aprovechamiento de las Normas Subsidiarias. Esta obligación se extenderá a los espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

El número de plazas de una parcela cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación mínima de plazas de aparcamiento.

No obstante, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación mínima de aparcamiento, reduciéndola total o parcialmente, admitiendo su aplicación sustitutoria en otro emplazamiento o a través de la correspondiente compensación por monetización. Ésta última alternativa se aplicará de forma excepcional si no fuera posible la reubicación de la dotación mínima de plazas de aparcamiento, en aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones en las que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, supongan la inviabilidad técnica o económica, o desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, de la parcela, del viario u otras similares. Dicha exención requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución de la dotación de servicio de aparcamiento.

¹⁰³ Art. 9.34. Título IX CPU

¹⁰⁴ Art. 9.35. Título IX CPU

¹⁰⁵ Art. 9.36. Título IX CPU

Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

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 10m² por cada veinte viviendas o fracción.

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 por cada 200m² construidos o fracción
- Equipamientos docentes: 5 plazas por cada 200m² de aulas o fracción
- Equipamientos deportivos y culturales: 1 plaza por cada 200m² construidos o fracción
- Otros equipamientos: 1 plaza por cada 300m² construidos o fracción

El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, y no será computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite 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.

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 2,00m de longitud por 0,60m de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

Plazas de aparcamiento¹⁰⁶

Se define como plaza de aparcamiento al espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas: 2,50m de longitud por 1,50m de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños y medios: 4,50m de longitud por 2,20m de anchura.
- c) Para vehículos automóviles grandes: 5,00m de longitud por 2,50m de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la legislación supramunicipal vigente sobre la materia.
- e) Para vehículos industriales ligeros: 5,70m de longitud por 2,50m de anchura.
- f) Para vehículos industriales medios: 7,40m de longitud por 2,75m de anchura.
- g) Para vehículos industriales pesados y autobuses: 9,00m de longitud por 3,00m de anchura.

Se establecen los siguientes criterios de medición:

- a) Las dimensiones se medirán entre ejes de marcas en el pavimento. Un 20% del número total de plazas obligatorio deberá tener una dimensión mínima para vehículos automóviles grandes.
- b) Se admitirá una reducción por pilares u otros elementos fijos, siempre que la anchura libre más desfavorable no sea inferior en 0,10m a la dimensión mínima y el estrechamiento se produzca en una longitud máxima de 0,50m.
- c) El ancho mínimo admisible se incrementará en 0,30m por cada muro lateral con que linde la plaza en más de 0,50m. Cuando la plaza estuviera cerrada a ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,80m. El número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20m² por plaza.

¹⁰⁶Art. 9.36. Título IX. CPU

Las condiciones de diseño y cómputo de las plazas de aparcamiento son:

- a) Dispondrán de acceso libre suficiente.
La ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.
- La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.
- Con carácter general, salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la dotación de plazas de aparcamiento se calculará sobre la superficie computable.¹⁰⁷
- 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.

Accesos de vehículos a los aparcamientos

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

- a) Vial sencillo de sentido único, de entrada, o salida exclusivamente.
- b) Vial sencillo de sentido alternativo, de entrada, o salida indistintamente.
- c) Vial doble con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida.

Los viales de acceso a garajes y aparcamientos serán, como mínimo, los siguientes en función de su superficie útil:

- a) Si su superficie útil es inferior a 1.000m², el garaje contará al menos con un vial sencillo de sentido alternativo, que deberá contar con semáforos en los extremos en tramos rectos de más de 15,00m o en tramos curvos.
- b) Si su superficie útil es igual o superior a 1.000m² e inferior a 6.000m², el garaje contará con un vial doble con dos sentidos o dos viales sencillos de sentido único.
- c) Si su superficie útil es igual o superior a 6.000m², el garaje contará con dos viales dobles con dos sentidos que estarán separados un mínimo de 40,00m a ejes. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Las condiciones de diseño de los viales de acceso son:

- a) Cada vial sencillo tendrá al menos 3,00m de anchura libre en los tramos de directriz recta y 3,50m en los de directriz curva.
- b) En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a 6,00m.
- c) Cada uno de los carriles de los viales dobles cumplirá las condiciones de los viales sencillos. No se aceptarán solapamientos de los carriles a lo largo de su directriz.
- d) Los viales y puertas de acceso de vehículos a los garajes no podrán ser utilizados como acceso peatonal al edificio. No obstante, podrá disponerse un camino peatonal paralelo al acceso de vehículos que tendrá un mínimo de 0,80m, que esté adecuadamente marcado en el suelo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y que disponga de puerta peatonal independiente de acceso al exterior. Este camino peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1,20m en aparcamientos públicos.
- e) Con carácter general en edificios de uso residencial plurifamiliar no se admitirán garajes con accesos independientes desde la vía pública para cada una de las plazas, salvo mejor criterio, caso por caso, de los servicios técnicos municipales.
- f) La entrada y salida de vehículos no podrá situarse en un emplazamiento de baja visibilidad ni en lugares que incidan negativamente en el tráfico.
- g) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se tenga que trasladar el arbolado existente.
- h) Los huecos, puertas o cancelas de entrada y salida de vehículos al interior de los garajes tendrán el ancho mínimo fijado para los viales y su altura libre será la del menor de los gálibos a los que sirve.
- i) Las puertas de accionamiento automático dispondrán de todas las medidas de seguridad exigibles de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, tales como sistema anti aplastamiento, anti atrapamiento, paracaídas u otras. No podrá sobresalir de la alineación oficial en su apertura.

¹⁰⁷ Art. 32. de la presente Ordenanza

En caso de que el acceso de vehículos a plantas sótanos y semisótanos precise de rampa deberá cumplir la normativa supramunicipal de aplicación y como mínimo:

- a) 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.

Toda salida de rampa de garaje al exterior deberá finalizar en una plataforma horizontal o espacio de espera con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo de al menos 2,00m de longitud medidos desde la alineación de parcela y en el interior de la misma, y con una pendiente máxima del 5% que se ajuste a la acera sin alterar su trazado.

Con carácter general las rampas tendrán una pendiente máxima del 18% 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.

En viviendas unifamiliares se admitirán pendientes de hasta el 20% cuando justificadamente no exista otra solución debido a las características de las parcelas.

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

1. Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a 12,00m.

Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 9% en, al menos, los 2,00m anteriores a la línea de acuerdo.

Estas condiciones de acuerdo no se aplicarán en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores monta coches. Si el acceso de vehículos se efectúa exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte 20 plazas o fracción.

Criterios de diseño en el interior de los aparcamientos

En las zonas de uso aparcamiento y vías de circulación de vehículos en los edificios y en el espacio libre de parcela, se deberá cumplir lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Los aparcamientos 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 aparcamientos 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 de la siguiente forma:

- a) Ancho mínimo de 4,50m para aparcamiento en batería (perpendicular al eje del vial)
- b) Ancho mínimo de 3,50m para aparcamiento en espina (oblicuo a 45º del eje del vial)
- c) Ancho mínimo de 3,00m para aparcamiento en línea (paralelo al eje del vial).

La anchura mínima de los viales de distribución de doble sentido será de 4,75m.

Se admitirá la reducción de la anchura de los viales hasta un mínimo de 3,00m, siempre que la longitud del tramo no supere los 15,00m y quede garantizado el acceso a las plazas.

En aparcamientos de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble o de la aplicación del parámetro de fondo máximo de edificación, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

En general se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos.

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

Criterios de diseño del aparcamiento en los espacios públicos

Los aparcamientos que se diseñen tanto en el viario público como en los espacios libres públicos deberán cumplir, además de la legislación específica en materia de accesibilidad y no discriminación y utilización de los espacios públicos urbanizados, las siguientes condiciones:¹⁰⁸

- a) La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel.
- Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas, debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:
1. Plaza aparcamiento: 4,50m de largo y 2,50m de ancho en el caso de disposición en batería y de 2,20m en caso de disposición en línea.
 2. Carril interior de aparcamiento: En línea 2,80m; en batería 4,50m; y en espina a 45°, 3,50m.
 3. En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 1,50m, 1,50m y 1,00m respectivamente.
- b) Se admitirán plazas de aparcamiento en superficies superiores a las 50 plazas en cuyo caso deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de acceso de peatones.

Altura libre mínima en garajes

La altura libre mínima del uso dotacional centros para la administración pública será la establecida para cada Clave de Ordenanza de aplicación de las Normas Urbanísticas, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Se admitirán los descuelgues de instalaciones, elementos estructurales o decorativos que queden debidamente justificados y siempre que cumplan la normativa supramunicipal en vigor.

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 de acuerdo con la normativa específica.

La ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos, en proporciones superiores a las admitidas por la normativa. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos, resistentes al fuego. Las chimeneas cumplirán las condiciones generales del artículo 69 de la presente Ordenanza.

A. 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. 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, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido cruzado adecuado de todo el local. Los huecos tendrán una superficie total mínima de 1,00m² por cada 200m² de superficie útil de garaje, situándose al menos dos huecos en cada cuadrado de 20m de lado en que idealmente pueda dividirse el local. Dichos huecos distarán más de 3,00m con otros huecos en fachadas propias o en edificios colindantes y podrán practicarse a patios de más de 16m².

¹⁰⁸ Art. 9.39. Título IX. CPU

B. Ventilación forzada

En el caso de que se instale ventilación forzada, sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por el Código Técnico de la Edificación o la normativa específica de aplicación, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.
- b) Toda 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, para lo que:
 1. Se incluirán detectores de CO a razón de 1 por cada 200m² de superficie o fracción, debiendo existir al menos uno por planta, situados entre 1,50m y 2,00m de altura respecto al suelo y en lugares representativos.
Los detectores deberán instalarse de forma que accionen automáticamente la instalación de ventilación forzada cuando la concentración de CO sea superior a 50ppm.
Ningún punto del local quedará a más de 12,00m de una rejilla de aspiración.
Como valor de partida, el caudal de aire de ventilación necesario se ha de justificar para al menos 15m³/h por m² de superficie del garaje.
- c) 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.
- d) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.
- e) Si la chimenea desemboca en la zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
 1. El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50m sobre la cota de la zona pisable, y alejado 15,00m como mínimo de cualquier hueco de las construcciones colindantes o propias.
La chimenea se protegerá en un radio de 2,50m para evitar el paso de personas.
- f) Si la chimenea desemboca en zona no accesible al público deberá sobrepasar 1,00m como mínimo la altura máxima del edificio y estar alejada 15,00m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes o propias.

Saneamiento en garajes

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas formado por una red de saneamiento con sumideros sifónicos y un sistema normalizado de separación de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Aseos

Los garajes y aparcamientos públicos deberán estar dotados de aseos, en la siguiente proporción:

- a) Los aparcamientos de más de 600m² y menos de 2.000m² dispondrán de un aseo con retrete y lavabo unificado para ambos sexos.
- b) Los aparcamientos de más de 2.000m² y menos de 6.000m² dispondrán de dos aseos, con retrete y lavabo, y se independizarán por sexos.
- c) Los aparcamientos de más de 6.000m² dispondrán de dos aseos, con retrete y lavabo, más uno por cada 2.000m² o fracción y se independizarán por sexos.

Carga de vehículos eléctricos en edificios

En los aparcamientos deberá incluirse la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos conforme a lo establecido en la normativa sectorial de aplicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

En materia de disciplina urbanística y régimen sancionador se aplicarán las disposiciones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre inspección urbanística, protección de la legalidad e infracciones urbanísticas y su sanción, así como las demás normas estatales y autonómicas que sean de aplicación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Todos aquellos procedimientos de licencia, declaración responsable o autorización, de edificaciones, construcciones e instalaciones que se encuentren iniciados y en tramitación al momento de aprobación de la presente Ordenanza, se continuarán sobre la base de la normativa anterior, salvo que expresamente el interesado solicite la aplicación de la presente Ordenanza, en cuyo caso se seguirán sobre la base de la misma.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas expresamente las siguientes Ordenanzas Municipales:

- a) Ordenanza urbanística municipal de edificación E1 relativa a las condiciones de las rampas de garaje.
- b) Ordenanza urbanística municipal de edificación E2 relativa a las condiciones de los cerramientos de las parcelas.
- c) Ordenanza relativa a la prevención de usos residenciales (lofts) en edificaciones industriales y terciarias.
- d) Ordenanza municipal reguladora de las instalaciones en las fachadas de los edificios.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en la presente Ordenanza.

En Griñón, a 15 de octubre de 2023.—El concejal delegado de Urbanismo, Miguel Pereda Navarro.

(03/17.369/23)

