

TÍTULO 6. PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1 Definición (N-1)

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Artículo 6.1.2 Clases de condiciones (N-1)

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los Capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:
 - a) Condiciones de parcela.
 - b) Condiciones de posición en la parcela.
 - c) Condiciones de ocupación de la parcela.
 - d) Condiciones de edificabilidad.
 - e) Condiciones de volumen y forma.
 - f) Condiciones de calidad e higiene.
 - g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios.
 - h) Condiciones de seguridad.
 - i) Condiciones estéticas.
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en las condiciones que se regulan en el presente Título, salvo indicación en contra en el régimen de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título 7, según el uso a que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.

CAPÍTULO 6.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 6.2.1 Definición (N-1)

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie real de terreno deslindada como unidad predial e independiente.

Artículo 6.2.2 Aplicación (N-2)

Son de aplicación en las obras de nueva edificación salvo en las de reconstrucción y se regulan en el régimen correspondiente al uso a que se destina, en la norma zonal de aplicación o en las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.

Artículo 6.2.3 Delimitación e identificación de las parcelas (N-2)

1. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos, su superficie y, en su caso, por el código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o vías a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 6.2.4 Linderos (N-2)

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente.
3. En parcelas con un solo lindero frontal, se entenderá como testero el opuesto al mismo y el resto serán linderos laterales.

En parcelas con más de un lindero frontal, serán linderos laterales los restantes.

Artículo 6.2.5 Alineación oficial, exterior o pública (N-2)

1. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a vía pública o espacios libres públicos, de las parcelas edificables o del espacio interpuesto definido en el artículo 6.2.10. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

Asimismo, en el Plano de Ordenación se señalan como alineaciones oficiales las líneas que distinguen espacios públicos de distinta calificación.

2. La determinación de alineaciones oficiales en el suelo urbano común/consolidado se realizará sobre la base del Plano de Ordenación a escala uno a cuatro mil (1/4000). Con la finalidad de evitar la aplicación del régimen de fuera de ordenación salvo por razones sustantivas que se desprendan directamente de las determinaciones del propio Plano de Ordenación, se tendrán en cuenta los criterios siguientes: mantenimiento de las alineaciones consolidadas por la edificación existente, mantenimiento de las secciones viarias existentes, continuidad entre alineaciones enfrentadas, similitud de los chaflanes y esquinas concurrentes en las intersecciones de la trama urbana, así como otros de análoga naturaleza.

3. Alineación oficial en volumetría específica: El Plano de Ordenación dibuja, para mejor comprensión de la ciudad, las alineaciones de las vías públicas más significativas.

Estas alineaciones no presuponen la inexistencia de espacios interiores que sean vía pública o espacios libres de uso público, para cuya determinación se estará a lo establecido al respecto en el artículo 8.3.3.3.

Artículo 6.2.6 Dimensión de linderos (N-2)

Es la establecida por estas Normas, o en la Ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, para uno o varios linderos de parcela, expresada en valor absoluto o como relación entre linderos.

Artículo 6.2.7 Superficie de la parcela (N-2)

Es la dimensión, en proyección horizontal, del área comprendida dentro de los linderos de una parcela.

Artículo 6.2.8 Parcela mínima (N-2)

Es la superficie que desde el Plan General, en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente se defina como mínima para que una parcela pueda ser edificable.

Artículo 6.2.9 Parcela edificable (N-2)

Es la parte de la parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 6.2.10 Solar (N-1)

1. Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que estén dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que las vías previstas en el planeamiento con las que linde la parcela tengan pavimentada la calzada y encintado de aceras.

Se exceptúan aquellas vías que estén incluidas en instrumentos de planeamiento o gestión que no afecten a la parcela, siempre y cuando existan otras vías que cumplan la condición del párrafo anterior.
 - c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
2. En los supuestos en los que el presente Plan General requiera, para su ejecución, la aprobación de un instrumento de planeamiento intermedio que afecte a la parcela, se estará en todo caso con carácter general, a los requisitos de urbanización señalados en el apartado 1, así como a los que adicionalmente se establezcan en dicho instrumento de desarrollo.
3. Tendrán también tal consideración aquellas parcelas que a través de un espacio interpuesto aseguren su permanente y funcional conexión con las vías o espacios libres públicos al que necesariamente dicho espacio dará frente.

Para establecer el espacio interpuesto será necesario Estudio de Detalle y posterior licencia de parcelación, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El espacio interpuesto tendrá carácter privado y estará vinculado permanentemente a cada una de las parcelas ordenadas, estableciéndose el régimen jurídico privado que garantice esta vinculación.
- b) El frente del espacio interpuesto en contacto con la vía o espacio público tendrá una longitud igual o superior a la establecida como frente mínimo de parcela en la norma zonal u ordenanza particular correspondiente, pudiendo inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a dicha longitud. Igual condición se aplicará a cada una de las parcelas ordenadas.
- c) La superficie de las parcelas ordenadas será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie mínima de parcela exigida para parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación. El número de parcelas privativas ordenadas no será superior al que resulte de la superficie total de la parcela original dividida por la superficie de parcela mínima normativa.
- d) El espacio interpuesto garantizará la accesibilidad, seguridad y conexión de las parcelas ordenadas con las infraestructuras de servicios urbanos de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- e) La vía pública a que dé frente el espacio interpuesto deberá contar con pavimentación de calzada y encintado de aceras.
- f) El espacio interpuesto podrá edificarse en su totalidad bajo rasante con destino a dotaciones o instalaciones al servicio de los edificios de las parcelas a las que se vincula. Sobre rasante solo podrán disponerse los elementos admitidos en el artículo 6.10.20.2, así como las construcciones auxiliares imprescindibles para resolver el acceso a la edificación bajo rasante.
- g) Las condiciones de edificación y uso del espacio interpuesto podrán ser distribuidas en las parcelas a las que se vincula, en la forma que se determine en el Estudio de Detalle.
- h) El mantenimiento y conservación del espacio interpuesto corresponderá a los propietarios de las parcelas a las que se vincula.
- i) Previa o simultáneamente al otorgamiento de la licencia de edificación de cualquiera de las parcelas vinculadas al espacio interpuesto, deberá autorizarse la ejecución del mismo en la forma que establezca la Ordenanza que regule los medios de intervención urbanísticos.

CAPÍTULO 6.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 6.3.1 Definición (N-1)

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales o en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a posicionamientos obligados desde el Plan General o los instrumentos de planeamiento mencionados, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 6.3.2 Aplicación (N-2)

Las condiciones que determinan la posición del edificio dentro de las parcelas edificables serán exigibles tanto en obras de nueva edificación, salvo en las de reconstrucción, como en aquellas otras que impliquen modificación de los parámetros de posición.

Artículo 6.3.3 Elementos de referencia (N-2)

Son el conjunto de parámetros según los cuales se determina la posición del edificio en la parcela. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.

Artículo 6.3.3. bis Volumen construido

Es el definido por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.

Artículo 6.3.4 Referencias planimétricas de la parcela (N-2)

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Normas las siguientes:

- a) Linderos: Definidos en el art. 6.2.4.
- b) Alineación oficial, exterior o pública: Definida en el art. 6.2.5.
- c) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación virtual en plantas superiores: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.
- e) Alineación remitida para sustitución o reconstrucción: Aquella alineación definida en los planeamientos incorporados, específicos o de desarrollo, a la que deberá someterse la nueva edificación.

Artículo 6.3.5 Referencias altimétricas del terreno (N-2)

Sirven para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización y de la edificación:

- a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

- b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- c) 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 de planta baja, que se tomará como cota cero (0) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

No obstante, las normas zonales, las ordenanzas particulares de las áreas del planeamiento correspondiente del Plan General, pueden determinar la situación o elemento que se instituye como cota de origen o referencia.

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

Para las intervenciones distintas a las obras de ampliación y reestructuración total o general en edificios existentes, se considerará como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja, entendiéndose ésta como la definida en la licencia de construcción del edificio o, en su defecto, como la planta del edificio que reúna los requisitos establecidos para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.

Cuando se instituya como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la componga, sin que dicho escalonamiento de planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

Artículo 6.3.6 Referencias de la edificación (N-2)

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

- a) Cerramiento: Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
- b) Fachadas: Aquellas superficies que junto con las cubiertas, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, y que contienen en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los vuelos o salientes autorizados, salvo terrazas.

Según su posición en el edificio se clasifican en:

- i) Exteriores: Cuando son visibles desde las vías o espacios libres en general, excepción hecha de las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - ii) Interiores: Las que delimitan los patios de parcela cerrados.
 - iii) Medianeras: Aquellas superficies verticales que se sitúan sobre linderos de la parcela que no reúnen la condición de alineación oficial.
- c) Línea de edificación: Es el perímetro exterior de la superficie mínima horizontal que comprende en su interior todas las proyecciones horizontales de las fachadas de la edificación sobre rasante.

Artículo 6.3.7 Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación oficial, exterior o pública (N-2)

1. Respecto a la alineación oficial, la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) Alineada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
 - b) Fuera de alineación: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación oficial.
 - c) Remetida o retranqueada: Cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación oficial.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en estas Normas, o en las ordenanzas particulares de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre o bajo rasante podrá quedar fuera de alineación. Asimismo, cuando se edifiquen, no podrá mantenerse en el interior de las parcelas edificables ningún elemento perteneciente a los servicios públicos municipales.

Artículo 6.3.8 Separación a linderos (N-2)

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.
2. Salvo determinación específica en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las Áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante que, en la zona establecida como separación mínima al lindero, serán enteramente subterráneas o se adosarán al lindero según lo regulado en el artículo 6.3.13.
3. En las zonas de separación a linderos, se admiten las instalaciones reguladas en el artículo 6.10.20, apartado 2.

Artículo 6.3.9 Retranqueo (N-2)

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, u otro elemento de referencia de las vías o espacios libres de uso público que fije la norma zonal de aplicación, la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, o instrumento de desarrollo del Plan General. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el art. 6.3.8.
2. Salvo determinación en contra en la normativa particular del uso al que se destine, de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, el retranqueo podrá ocuparse por plantas bajo rasante; la zona correspondiente a la establecida como retranqueo mínimo en dichas plantas será enteramente subterránea.

3. En las zonas de retranqueo se admiten las instalaciones reguladas en el art. 6.10.20, apartado 2.

Artículo 6.3.10 Separación entre edificios (N-2)

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.
2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Artículo 6.3.11 Fondo edificable (N-2)

Es la distancia entre una superficie vertical situada en la alineación oficial y otra paralela a la misma situada al interior de la parcela.

Artículo 6.3.12 Área de movimiento de la edificación (N-2)

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 6.3.13 Adosamiento a linderos (N-2)

En normas zonales, ordenanzas particulares de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General, correspondientes a tipología edificatoria de manzana cerrada entre medianerías, la edificación se adosará a los linderos en las condiciones establecidas en las mismas. En aquellos que correspondan a otras tipologías edificatorias se podrá adosar a los linderos en las condiciones siguientes:

1. Cumpliendo las condiciones específicas que al efecto determine la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente del Plan General.
2. Adosándose a los lienzos medianeros de las edificaciones adosadas existentes en las parcelas colindantes.
3. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
4. Adosándose a los linderos en la forma que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes, acuerdo que se formalizará en documento que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad, lo que no implicará necesariamente la constitución de una servidumbre de medianería.

CAPÍTULO 6.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 6.4.1 Definición (N-1)

Son las que definen la superficie de parcela que pueda ser ocupada por edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 6.4.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación en obras de nueva edificación que supongan nuevas ocupaciones de suelo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine, de la norma zonal, y/o de la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.4.3 Superficie ocupable (N-2)

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. 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.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.
4. Salvo mayores limitaciones fijadas en otras clases de condiciones, en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos y de separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas o se adosarán al lindero según lo regulado en el artículo 6.3.13.

Artículo 6.4.4 Superficie ocupada (N-2)

- a) Sobre rasante: Es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación.
 - i) La superficie de los patios de parcela cerrados se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificados sobre rasante. A estos efectos el cubrimiento de patios regulado en el art. 6.7.21 no se considerará como edificación.
 - ii) La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

- b) Bajo rasante: Es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.

Artículo 6.4.5 Coeficiente de ocupación (N-2)

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 6.4.6 Superficie libre de parcela (N-2)

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 6.5.1 Definición (N-1)

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la superficie de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 6.5.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y reestructuración, y para el resto de las obras en los edificios que alteren la superficie edificada. Se establecen para cada parcela según el uso a que se destine, por la norma zonal, o por la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 6.5.2 bis Superficie construida

A los efectos de estas normas, la superficie construida por planta es la comprendida dentro del perímetro de la planta considerada, siendo la superficie construida total del edificio la suma de la superficie construida de todas las plantas que lo constituyen, incluyendo en ésta la superficie de los espacios bajo cubierta cuando tengan posibilidad de utilización.

Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

La superficie edificada por planta es el resultado de excluir de la superficie construida por planta definida en el artículo anterior, las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

- a) Los espacios diáfanos de planta baja carentes de cerramiento como son los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, las plantas bajas porticadas y otros espacios similares, los cuales solo podrán delimitarse por razones de seguridad mediante elementos de cerrajería en los que predomine el hueco sobre el macizo en una proporción igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), uniformemente repartida.
- b) Los entresijos y los patios de parcela cubiertos, conforme a lo previsto en el artículo 6.7.21.
- c) Los espacios bajo cubierta cuando se destinen a depósitos u otras instalaciones generales al servicio del edificio o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias.
- d) Las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera y elementos desmontables y reutilizables, las cuales respetarán las siguientes condiciones:
 - i) Su función será accesoria al servicio del edificio, sin utilización privativa ni uso lucrativo, y con dimensiones proporcionales a su finalidad.
 - ii) Su acceso se realizará desde zonas comunes del edificio.

- iii) En edificios en régimen de propiedad horizontal se inscribirán como elemento común en el Registro de la Propiedad.
- e) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las siguientes situaciones:
- i) En plantas inferiores a la baja incluidos los accesos desde la vía pública.
 - ii) En planta baja con un límite máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos, salvo en vivienda unifamiliar, en la que el límite máximo será de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - iii) En planta de pisos, en edificios de uso exclusivo no residencial como dotación al servicio del edificio, siempre y cuando, no se supere la altura máxima permitida en unidades métricas ni el número de plantas, sometida la exclusión del cómputo a las condiciones establecidas para los usos autorizables cuando la superficie construida para este uso supere el veinte por ciento (20%) de la máxima edificable.
- f) Los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, o de otros edificios con los que compartan instalaciones centralizadas comunitarias, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas y climatizadores, de generación, almacenamiento y distribución de energías renovables, infraestructuras de telecomunicaciones, depuradoras de piscinas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que, sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio. Estos locales podrán situarse en cualquier planta de la edificación y en construcciones por encima de la altura, debiendo realizarse su acceso desde zonas comunes de circulación, considerando a estos efectos como zona común el garaje aparcamiento.

No se consideran instalaciones al servicio del edificio, y consiguientemente no se excluyen del cómputo de la superficie edificada, aquellas intrínsecas del funcionamiento de la actividad concreta, como cuartos de máquinas de cámaras frigoríficas, cuartos de compresores y similares.

- g) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan dotación al servicio de los usos del edificio, así como los accesos a los mismos.
- h) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el artículo 7.13.8, así como los locales que alojen equipos de redes urbanas de climatización y comunidades energéticas.
- i) Chimeneas, conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a veinticinco (25) decímetros cuadrados. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50 %) del cerramiento que lo delimita.
- j) Los huecos de aparatos elevadores. La exclusión incluirá la superficie del propio hueco y la del cincuenta por ciento (50%) del cerramiento que lo delimita.

- k) Los balcones, balconadas, miradores y jardineras que, dispuestos en las fachadas exteriores, respeten las condiciones del artículo 6.6.19.
- l) Las terrazas descubiertas y aquellas que, aun resultando cubiertas, la cubrición se sitúe, al menos, dos plantas por encima de su suelo.
- m) En la categoría de vivienda colectiva, los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a tendedero en cada vivienda, exención que podrá alcanzar cuatro (4) metros cuadrados cuando se prevea en él la preinstalación o instalación de los equipos de climatización y/o los depósitos de acumulación de la instalación de captación solar para la vivienda.
- n) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo 7.3.4.6, apartado b), en categoría de vivienda colectiva.
- o) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo 7.3.4.6, apartado c), en la categoría de vivienda colectiva.
- p) El espesor de los muros de cerramiento que exceda de veinticinco (25) centímetros con la finalidad de aumentar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética del edificio mediante cualquier tecnología.
- q) En obras de rehabilitación, que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas que cumplan las condiciones del artículo 6.6.19.
- r) Las galerías acristaladas bioclimáticas que respeten las condiciones del artículo 6.6.19.
- s) Los locales que, situados en planta baja o en plantas inferiores a la baja, se destinen a la guarda de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal, como patinetes y similares, con el límite de superficie de ciento treinta (130) decímetros cuadrados por el número de bicicletas exigible como dotación, los cuales estarán dotados de los elementos necesarios para cumplir con su finalidad.
- t) En las obras en los edificios, con la finalidad de resolver su adecuación a las condiciones normativas de accesibilidad, las rampas y los elementos mecánicos que se proyecten con dicho fin.
- u) En edificios residenciales existentes, las torres de ascensor que se incorporen adosadas a fachada sobre suelo público en virtud de lo previsto en los artículos 7.8.3.5 y 7.14.5.3; así como las torres de ascensor que se sitúen sobre espacio privado en las condiciones del artículo 6.10.20.2.h. Se considera como torre de ascensor el conjunto de ascensor y, en su caso, escalera y plataformas de comunicación con el edificio existente.
- v) Cuando la normativa de seguridad en caso de incendio exija más de una escalera, la superficie ocupada por las escaleras adicionales de evacuación que hayan de disponerse, así como la superficie de las zonas de refugio cuando éstas sean preceptivas.
- w) Cuando las escaleras, pasillos, distribuidores se sobredimensionen respecto del mínimo determinado en las normativas en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio, la superficie correspondiente al

exceso sobre el mínimo establecido normativamente. La misma exclusión se aplicará a portales en la categoría de vivienda colectiva del uso residencial, cuando se sobredimensionen sobre el mínimo normativo.

- x) En parcelas calificadas como uso dotacional de servicios colectivos, los espacios situados en plantas inferiores a la baja destinados a almacenes, vestuarios, aseos, cuartos de lavandería, oficios de limpieza y otras dependencias auxiliares similares, sin permanencia habitual de personas.
- y) Los pasillos y escaleras cuando sirvan exclusivamente a zonas que, según los apartados anteriores, se excluyan del cómputo de la superficie edificada.
- z) En vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología, tanto sobre como bajo rasante, solo se excluyen del cómputo de la superficie edificada las cuantías recogidas en los apartados a), b), c), e), j), p), q), t), u) e y). La superficie de los locales de instalaciones contemplados en el apartado f) se excluirán exclusivamente cuando se sitúen en plantas bajo rasante.

Artículo 6.5.4 Superficie edificada total (N-2)

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 6.5.5 Superficie útil (N-2)

1. 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 las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Artículo 6.5.6 Superficie edificable o edificabilidad (N-2)

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área determinada y puede ser fijado en el planeamiento mediante:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.
 - c) Una cantidad concreta.

Artículo 6.5.7 Coeficiente de edificabilidad (N-2)

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito de ordenación.

- b) Edificabilidad neta: Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

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.

CAPÍTULO 6.6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.6.1 Definición (N-1)

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 6.6.2 Aplicación (N-2)

Son aplicables a las obras de nueva edificación y a las obras en los edificios que supongan una alteración de las propias condiciones reguladas en el presente Capítulo, exigiéndose en este último supuesto únicamente el cumplimiento de la condición afectada por la alteración. Se concretan en la normativa propia del uso a que se destine, en la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular de los planeamientos correspondientes.

Artículo 6.6.3 Sólido capaz (N-2)

Es el volumen, definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Artículo 6.6.3 bis Volumen construido

Es el definido por las fachadas y cubiertas de la edificación sobre rasante y por los cerramientos de la edificación subterránea bajo rasante.

Artículo 6.6.4 Altura del edificio (N-2)

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

Artículo 6.6.5 Referencias altimétricas de los edificios (N-2)

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia, determinada de acuerdo con el art. 6.3.5. apartado c) y se distinguen las siguientes:

1. Nivel de cornisa: El de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.
2. Nivel de coronación: El del plano superior de los petos de protección de cubierta si existen, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

En función de estas referencias resultarán la altura de cornisa y la altura de coronación, siendo la altura total la que se mide hasta el elemento más alto del edificio.

Artículo 6.6.6 Altura en unidades métricas (N-2)

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de origen y referencia hasta cualquiera de las demás referencias altimétricas o elementos del edificio y en función de ellos será altura de cornisa, altura de coronación y altura total.

Artículo 6.6.7 Altura en número de plantas (N-2)

Corresponde al número de plantas por encima de la cota de origen y referencia incluida la planta baja.

Artículo 6.6.8 Altura en relación con el ancho de vía pública (N-2)

1. Es la medida de la altura del edificio cuando se expresa:
 - a) Como valor fijo en metros o número de plantas, en función de un ancho de vía pública determinado.
 - b) Como proporción entre la altura del edificio y el ancho de vía pública a que da frente.
2. Las nuevas construcciones, cuando sitúen su línea de edificación sobre la alineación oficial, no podrán guardar una relación entre la altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en que fuera preciso superarla por la aplicación de reglas de colindancia o condiciones estéticas.
3. Para la fijación de la altura, la medición del ancho de la calle se realizará entre las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación o en los planos de alineaciones de las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General, siempre en la perpendicular a la alineación en el punto medio del lindero frontal de la parcela.

Para su aplicación, se estará a las siguientes condiciones particulares:

- a) Cuando las alineaciones de calles no sean paralelas entre sí, se tomará como ancho el existente en la perpendicular a la alineación en el punto medio del lindero frontal de la parcela.
 - b) En parcelas con frente a una plaza, se tomará el ancho correspondiente a la más ancha de las calles que confluyen en ella. A estos efectos, se entiende como plaza el espacio público con esa denominación u otra análoga, como glorieta o plazoleta, en el callejero oficial municipal.
 - c) En las embocaduras generadas por la unión o intersección de varias calles, no se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a las mismas, realizándose la medición a la línea de prolongación de las alineaciones oficiales de las calles. En caso de imposibilidad de aplicación de esta regla por la posición y configuración de la embocadura o por la relación de la parcela con la misma, se aplicará la establecida en el punto anterior para parcelas con frente a una plaza.
 - d) En el supuesto de colindancia a vías cuya resolución se resuelva en planeamientos remitidos, la ficha de estos planeamientos determinará el ancho a considerar para los ámbitos de colindancia, independientemente de la que finalmente resulte en el planeamiento que definitivamente se apruebe.
4. Cuando la alineación de una parcela se sitúe directamente en contacto con una dotación pública distinta a vía pública, la altura aplicable será igual al promedio de las alturas correspondientes al resto de las calles que delimitan la manzana donde se sitúa la parcela, calculado según la siguiente fórmula:

$$H_p = \frac{L_1 \times H_1 + L_2 \times H_2 + \dots + L_n \times H_n}{L_1 + L_2 + \dots + L_n}$$

Siendo:

H_p : Altura promedio.

L_n : Longitudes de cada tramo calle.

H_n : Altura correspondiente a cada tramo de calle.

El cálculo se hará con independencia de la estructura parcelaria y solo intervendrán los tramos de calle de la manzana regulados por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación a la parcela considerada.

Cuando resulte una fracción decimal igual o superior a 0,5, la altura corresponderá al número entero inmediato superior y viceversa.

Para el cálculo de la altura correspondiente a cada tramo de calle se estará a lo indicado en el apartado 3.

5. No obstante, deducida la altura en función de las reglas anteriores, y sin variación de la edificabilidad que en relación con la misma correspondiera de acuerdo con las presentes Normas, se podrá variar dicha altura por razones compositivas con arreglo al siguiente criterio:

Cuando la alineación del vial público en el Plano de Ordenación o instrumento de planeamiento presente trazado discontinuo, la altura y número de plantas podrá disponerse coincidente con la que corresponda al tramo o conjunto de tramos que supere el setenta por ciento (70%) del frente de la manzana considerada.

6. Salvo que las normas zonales establezcan criterios específicos o las ordenanzas de los planeamientos de desarrollo los instituyan justificadamente, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:
 - a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.
 - b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo, tomando como cota de origen y referencia el punto de la vertical situado a la cota de rasante de la calle, incrementada con la altura correspondiente al declive transversal de la acera, calculado con pendiente del dos con cinco por ciento (2,5%).
 - c) En parcelas de esquina, la altura se tomará para cada una de las fachadas del modo antes descrito.
 - d) En calles en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será 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, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

- e) En parcelas con frentes a calles opuestas, entendiéndose por tales aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a noventa (90) grados sexagesimales, la altura

se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose esta altura hasta una profundidad determinada por la bisectriz del ángulo formado por la prolongación de las alineaciones oficiales.

- f) En parcelas con alineaciones oficiales a calles y plazas conjuntamente, se considerará la altura correspondiente a cada uno de dichos espacios públicos, tratándose, en función de la posición de la parcela respecto de ellas, como parcelas en esquina o parcelas con frentes a calles opuestas.
7. En situaciones mixtas, el modo de fijar la altura se establecerá combinando las reglas anteriores.

Artículo 6.6.9 Altura máxima (N-2)

1. Es la señalada por el planeamiento o por la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General, como el valor límite en el que puede situarse el nivel de cornisa o de coronación o la altura total del edificio correspondiente.
2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles.

Artículo 6.6.10 Consideración de la condición de altura (N-2)

1. En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se está agrediendo la imagen urbana, por razones de composición.
2. Las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, podrán fijar como obligatoria un número mínimo de plantas, o una altura mínima en metros.

Artículo 6.6.11 Construcciones por encima de la altura (N-2)

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente del Plan General, establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

1. Por encima de la altura máxima de coronación, con carácter general, las siguientes construcciones:
 - a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de cuarenta y cinco grados (45°) trazado por la línea que forman el borde superior del forjado de la última planta con los planos de fachada o por el borde superior de las cornisas y aleros permitidos desde la misma.
 - b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de cuatrocientos (400) centímetros sobre la altura de cornisa. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifiquen.
2. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se admite la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en doscientos (200) centímetros la altura de cornisa, a excepción de ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

Asimismo, se permiten construcciones deportivas al aire libre, incluidas las piscinas, siempre y cuando ningún elemento constructivo o de cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal formada por planos trazados a cuarenta y cinco grados (45°) desde los bordes del último forjado y un plano horizontal situado a trescientos setenta y cinco (375) centímetros de altura, medidos desde el nivel de cornisa.

3. Por encima de la última planta de piso permitida, se admitirán los áticos y torreones en los términos siguientes:
 - a) Tendrán que estar permitidos en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente. En los ámbitos en los que su normativa no contemple expresamente estas construcciones, podrán incorporarse como construcciones por encima de la altura mediante estudio de detalle.
 - b) Cuando la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento admita áticos y torreones, se permite incorporar ambas construcciones simultáneamente.
 - c) Por encima del forjado de techo de los áticos y torreones se admiten las construcciones contempladas en los apartados 1 y 2 de este artículo, si bien, en el caso de los torreones no se permitirán las construcciones del subapartado 1.b).
 - d) Los áticos y torreones respetarán las condiciones establecidas en los apartados 9 y 10 del artículo 6.6.15 respectivamente, así como aquellas otras que puedan imponer las normas zonales u ordenanzas particulares que los contemplen. Dichas condiciones no podrán modificarse mediante estudio de detalle.
4. Por encima de la altura máxima total que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
 - a) Los conductos y chimeneas, las antenas y otros elementos de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.
 - b) Los paneles de captación de energía solar y otros elementos de generación renovable. Cuando requieran estructura de soporte, estará formada únicamente por elementos estructurales ligeros y desmontables.
 - c) Los anuncios publicitarios o identificativos en coronación de edificios en la forma establecida en la Ordenanza que regule la publicidad e identificación exterior.
 - d) En edificios dotacionales, los elementos arquitectónicos aislados de carácter ornamental, tales como torres, espadañas, campanarios y similares que cuenten con informe favorable de órgano municipal competente en materia de estética urbana.

Artículo 6.6.12 Altura de piso (N-2)

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 6.6.13 Altura libre de piso (N-2)

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese, y salvo

determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos, o de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, la altura libre mínima de pisos será de doscientos cincuenta (250) centímetros para piezas habitables que se podrá reducir en piezas no habitables hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

En cualquier caso se cumplirán las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 6.6.14 Cota de planta de piso (N-2)

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

Artículo 6.6.15 Planta (N-2)

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. Planta baja: Aquella cuyos niveles de suelo se encuentran situados en las siguientes posiciones, con independencia de que el acceso al edificio se realice por ella o por cualquier otra:
 - a) En edificación en manzana cerrada entre medianeras, entre dos planos paralelos a la rasante en la acera distantes verticalmente más/menos ciento cincuenta (150) centímetros de la misma.
 - b) En edificación aislada y en edificación agrupada en hilera o pareada, los situados en las siguientes posiciones:
 - i) Entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio del lindero frontal.
 - ii) En parcelas con linderos frontales a calles opuestas, el nivel de implantación de la planta baja se situará a más/menos ciento cincuenta (150) centímetros respecto al punto medio del segmento que une los puntos medios de dichos linderos frontales.
 - iii) En parcelas de esquina, la cota de nivelación de planta baja deberá situarse entre más/menos ciento cincuenta (150) centímetros del punto medio de la rasante en la acera del lindero frontal de mayor longitud.
 - iv) Las parcelas con tres frentes que constituyan cabeceras de manzanas, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas.
 - v) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta triangular se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando los dos linderos de mayor longitud.
 - vi) Las parcelas coincidentes con manzanas completas de planta poligonal de más de tres lados, se tratarán como parcelas con linderos frontales a calles opuestas, considerando el lindero de mayor longitud y el enfrentado a él, que será el más largo cuando sean varios.
 - vii) En las parcelas con varios linderos frontales y desniveles entre estos superiores a tres (3) metros, cuando se dispongan distintos cuerpos de

edificación, las plantas bajas de cada uno de ellos podrán situarse, alternativamente a la posición que corresponda según la tipología de la parcela, en la forma establecida para las parcelas con un solo lindero frontal en el apartado b.i), respecto del lindero más cercano al que dé frente el cuerpo de edificación considerado.

- viii) En sus linderos, la rasante de las parcelas no se elevará más de 1,50 m respecto de las colindantes, salvo en situaciones preexistentes, en cuyo caso se presentará estudio de implantación que reduzca en lo posible el desnivel original, el cual no podrá incrementarse en ningún caso.
- ix) Cuando por la configuración topográfica, forma, dimensiones de una parcela, o por la situación del edificio en la misma, se justifique, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle.

2. Plantas bajas porticadas: Son aquellas plantas bajas cuya superficie cerrada no supera una tercera (1/3) parte de la superficie ocupada sobre rasante del edificio. No podrán implicar superación de la altura máxima de coronación y, en edificación aislada no computará como número de plantas.

En las áreas de planeamientos incorporados y en las áreas de suelos urbanizables incorporados, salvo en vivienda unifamiliar y en tipología de edificación cerrada, a fin de posibilitar la implantación de plantas porticadas cuando las alturas definidas en sus condiciones particulares impidan su implantación se podrá elevar la altura permitida el mínimo necesario con un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio.

3. Plantas inferiores a la baja: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. Su profundidad máxima será de dieciocho (18) metros medidos desde la cota de nivelación de la planta baja, siempre que se respeten las condiciones de evacuación establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, o normativa que los sustituya. Justificadamente, podrá superarse esta profundidad, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad y seguridad.

Las plantas inferiores a la baja tienen la consideración de plantas bajo rasante.

No obstante, las plantas inferiores a la baja cuya cara superior del forjado de techo se encuentre a distancia mayor de ciento cincuenta (150) centímetros respecto de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, se considerarán a todos los efectos, plantas sobre rasante.

4. Planta enteramente subterránea: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación, tanto de la propia parcela como de las parcelas colindantes. A estos efectos, cuando las parcelas colindantes se encuentren libres de edificación, salvo que estuviesen determinadas por la normativa o planeamiento aplicables, se considerarán como rasantes del terreno las intersecciones de los linderos con la superficie reglada apoyada sobre las aceras de las calles que delimitan la manzana en la que se sitúen las parcelas.
5. Planta de piso: Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

6. **Entreplanta:** Planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de cualquiera de las plantas del edificio, incluso de la última planta cuando ésta se disponga con forjados de techo inclinados. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda al que esté adscrita.

La superficie resultante se podrá incrementar con la superficie que pudiera realizarse sobre el acceso al garaje-aparcamiento del edificio.

Para determinar la superficie útil de entreplanta, únicamente podrá considerarse la superficie útil del local o vivienda que cuente con la altura suficiente para alojarla.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta, será la correspondiente al uso al que se destine y, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos veinte (220) centímetros cuando se destine a piezas no habitables.

La entreplanta tendrá siempre acceso por el local o vivienda en el que se desarrolla y al que necesariamente estará adscrita.

7. **Entrepisos:** Son plantas intermedias sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos verticales de comunicaciones. Únicamente podrán ser utilizados como paso de las instalaciones y comunicaciones verticales al servicio del edificio, su altura libre será inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, en edificios de más de catorce (14) plantas, su altura libre será la necesaria para albergar las instalaciones.

Serán admisibles siempre que no lesionen los valores ambientales del lugar. No computarán en el número de plantas, debiendo respetarse la altura máxima del edificio en unidades métricas.

8. **Planta bajo cubierta:** El espacio definido por la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta del edificio, tendrá la consideración de planta bajo cubierta cuando se destine a usos vivideros.

La altura libre mínima de las plantas bajo cubierta será de 1,50 metros, si bien la superficie válida a efectos del dimensionado de las piezas de las viviendas será la que cuente con la altura establecida en el artículo 7.3.5.

Las plantas bajo cubierta se incluyen en el cómputo de plantas sobre rasante, salvo en aquellas normas zonales u ordenanzas particulares que las contemplen como construcciones permitidas por encima de la altura.

9. **Ático:** Planta que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida de un edificio, cuya superficie edificada es inferior a la de la misma. La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea o a cubierta, con una inclinación máxima de treinta (30°) grados sexagesimales, medidos desde el borde de la cara superior del forjado de la planta sobre la que se sitúe.

La azotea del ático no podrá ser objeto de cerramiento ni acristalamiento. Se admiten en ellas elementos ornamentales aislados diáfanos como pérgolas y columnatas, las cuales estarán constituidos por piezas lineales que no podrán ocupar en planta más de

un quinto (1/5) de la superficie de la azotea, carecerán de cualquier tipo de cerramiento lateral y cubrición, pudiendo disponerse sobre ellos exclusivamente toldos textiles y plantas trepadoras. Los petos y barandillas de protección de la azotea del ático se situarán en prolongación de las fachadas del edificio.

La altura de piso del ático, salvo otras determinaciones de la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, no será superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

Sus fachadas estarán retranqueadas de las fachadas exteriores del edificio un mínimo de tres (3) metros, con las siguientes excepciones:

- a) Determinaciones en contra, de las normas zonales u ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General.
 - b) En edificios de anchura inferior o igual a doce (12) metros, podrá retranquearse únicamente de una de sus fachadas longitudinales. Cuando el edificio sitúe alguna de sus fachadas sobre la alineación exterior, el retranqueo se localizará obligatoriamente en esa fachada. En este supuesto, a efectos de aplicación de condiciones higiénicas y de posición del edificio, se tendrá en cuenta la altura de piso de la planta del ático no retranqueada, incluido el antepecho si existiera.
 - c) Podrá no retranquearse a los linderos laterales en tipología edificatoria en manzana cerrada entre medianeras.
10. Torreones: Cuerpos de edificación situados encima de la última planta permitida, con alguna de sus fachadas coincidente en alguno de sus puntos con la fachada exterior del edificio; y que cumplirá además las siguientes condiciones:
- a) Su proyección horizontal sobre la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - b) Su profundidad desde la fachada exterior en que se sitúa, será inferior o igual a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - c) Su altura de piso será como máximo de trescientos cincuenta (350) centímetros. Justificadamente, por razones de composición, podrán modificarse las dimensiones señaladas en los apartados anteriores.
 - d) Los torreones situados en cada fachada guardarán entre sí una separación mínima de trescientos (300) centímetros.
 - e) La suma de las proyecciones horizontales de los torreones sobre la fachada en que se sitúan, será inferior o igual a un cuarto (1/4) de la longitud de ésta. Cuando por encima de la última planta permitida se sitúen otros cuerpos de edificación destinados a cajas de escaleras o casetones de ascensores, en posición coincidente o separada una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada, deberán incluirse las proyecciones horizontales de dichos cuerpos, en el porcentaje indicado.
 - f) Las condiciones anteriores serán aplicables independientemente a cada una de las fachadas en que se sitúe el torreón.

Artículo 6.6.16 Azotea (N-1)

1. Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.
2. Las azoteas podrán destinarse a los usos cuya implantación en cubierta o azotea se recogen expresamente en estas Normas, así como al principal del edificio y a los que se admitan en planta de piso según el régimen de compatibilidad de usos aplicable, siempre que se respeten las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio, medioambientales y demás sectoriales que sean de aplicación.
3. Se admiten las cubiertas verdes tanto con plantas ornamentales como con huertos urbanos, utilizando para ello cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento, además de los consustanciales requisitos de estanqueidad y aislamiento de las cubiertas.

Artículo 6.6.17 Tipologías edificatorias (N-1)

El Plan General emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada o en bloques abiertos: 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 en manzana cerrada o 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.
- e) Edificación en parque industrial: Aquella organización urbana que posibilita la implantación de actividades productivas avanzadas, o de alta tecnología.

En esta tipología edificatoria, el uso cualificado es el industrial en coexistencia con el terciario de oficinas. En los planeamientos de desarrollo de áreas afectas a esta tipología, sus ordenanzas particulares tendrán como régimen de referencia al instituido en la Norma Zonal 9 grado 3º, sin perjuicio de la introducción de especificaciones necesarias. Análogamente el régimen de usos compatibles responderá a la flexibilidad regulada en la norma zonal expresada, permitiéndose la implantación de las actividades compatibles correspondientes.

- f) Edificación en industria tradicional: Aquellas actividades productivas insertas en espacios urbanos cuyo conjunto no reúne las condiciones características de los parques industriales. Su uso cualificado es el industrial.

Artículo 6.6.18 Clase de edificios (N-1)

1. Tienen la consideración de edificio existente:
 - a) Los edificios construidos al amparo de licencias otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

- b) Los edificios de promoción pública cuya construcción no estaba sujeta a licencia de conformidad con la legislación aplicable, cuando los actos aprobatorios de su construcción se adoptaron con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
 - c) Los edificios incluidos en el Catálogo General de Edificios Protegidos de este Plan General, catálogos de protección de instrumentos de planeamiento de desarrollo o registros de protección del patrimonio de la Comunidad de Madrid.
2. Edificio exclusivo es aquel en el que todos sus locales se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso, con las particularidades siguientes:
- a) No desvirtúan el carácter de edificio exclusivo los usos asociados ni los usos complementarios admitidos por la norma zonal u ordenanza particular de aplicación.
 - b) Cuando las normas zonales, las ordenanzas particulares o las condiciones particulares de los usos permitan varios usos no residenciales en edificio exclusivo, se entenderá posible la mezcla de dichos usos permitidos en un único edificio.

Lo anterior 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 exclusivo.

Artículo 6.6.19 Salientes o vuelos en fachadas (N-1)

1. Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, pudiendo ser:
- a) Balcón: Es el vuelo abierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y que se prolonga hacia el exterior en un saliente que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros, con una longitud máxima de doscientos ochenta (280) centímetros.
 - b) Balconada o balconaje: Es el vuelo abierto común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven, prolongándose hacia el exterior en una bandeja que sobresale de la fachada un máximo de setenta y cinco (75) centímetros.
 - c) Terrazas: Son vuelos abiertos cuyas dimensiones superan las establecidas para los balcones y balconadas. Las terrazas, al igual que las galerías bioclimáticas, forman parte de las fachadas.
 - d) Mirador: Es un cuerpo saliente acristalado en todo su perímetro y altura, cuyo pavimento es prolongación hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirve. No podrá sobresalir respecto de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y la longitud máxima de su frente será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Su diseño y materiales contribuirán a mejorar el comportamiento bioclimático del edificio, sin reducir, en ningún caso, los requerimientos normativos de su envolvente térmica. Dispondrán de elementos de protección solar, pero no podrán cerrarse con antepechos macizos ni opacos, salvo que resultase imprescindible para dar cumplimiento a las condiciones de compartimentación exigidas en la normativa de seguridad en caso de incendio.

La distancia mínima entre miradores será igual al mayor de sus salientes, con un mínimo de sesenta (60) centímetros.

La longitud total de miradores será igual o inferior al veinticinco por ciento (25%) de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. A estos efectos, los chaflanes de los que pueda disponer la edificación no se considerarán fachadas independientes, pudiendo adscribirse su longitud a cualquiera de las dos fachadas adyacentes. Así determinada la longitud máxima de miradores, éstos podrán distribuirse libremente por la fachada.

Podrán agruparse miradores sin solución de continuidad en planta, conformando galerías, siempre y cuando el conjunto resultante de miradores más galerías no supere las cuantías que para los primeros se establecen en el párrafo anterior. En cada planta de piso la galería no podrá superar la mitad de su longitud.

- e) Incremento del espesor de las fachadas: En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, el saliente admitido para mejorar el aislamiento térmico y acústico y la eficiencia energética, cuya dimensión máxima será de veinte (20) centímetros y su aplicación se regula en el apartado 8 de este artículo.
 - f) Galerías bioclimáticas: Son cuerpos salientes acristalados que, actuando como captadores solares, mejoran la eficiencia energética de los edificios. Para cumplir con su finalidad estarán orientadas adecuadamente y dispondrán de los elementos de protección solar necesarios. Su bandeja, a la que no se limita la longitud, tendrá un saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros, y a ella se accederá exclusivamente por razones de mantenimiento desde zonas comunes del edificio. Al igual que las terrazas, las galerías bioclimáticas forman parte de las fachadas.
2. Salvo otras determinaciones de las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, desde las fachadas exteriores en edificación en manzana cerrada solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, miradores e incrementos del espesor de las fachadas, con los salientes máximos recogidos en este artículo.
 3. En fachadas exteriores se admite la construcción de jardineras con una altura igual a las de los antepechos de los huecos de ventanas e inferior o igual a ciento diez (110) centímetros y un saliente máximo sobre el plano de fachada de cuarenta y cinco (45) centímetros. Asimismo, se admiten jardineras entrantes con profundidad máxima de cuarenta y cinco (45) centímetros, situadas en los antepechos de los huecos y sin superar la longitud de éstos. Las jardineras no podrán verter aguas sobre las vías o espacios libres públicos.
 4. En edificación aislada, cuando por condiciones de posición la fachada pueda situarse sobre la alineación oficial, solo podrán sobresalir los balcones, balconadas, miradores e incrementos de espesor de las fachadas, con las dimensiones establecidas en el presente artículo y las que para su ancho de calle se establecen en la norma zonal 4 de edificación en manzana cerrada.

Sobre las fachadas exteriores en zonas de retranqueo y espacios libres de parcela, podrán disponerse balcones, balconadas, miradores, incrementos del espesor de las fachadas con las dimensiones aquí establecidas o las que se determinen, en su caso, en las normas zonales u ordenanzas del planeamiento correspondiente. Asimismo, se

admitirán terrazas y galerías bioclimáticas, las cuales, como parte de las fachadas que son, se tendrán en cuenta a efectos de ocupación y posición de la edificación.

5. Salvo determinación distinta de las normas zonales u ordenanzas del planeamiento correspondiente, tanto en edificación en manzana cerrada como en edificación aislada, los miradores y galerías guardarán una separación mínima a los linderos laterales y al testero de tres (3) metros.
6. Salvo otras limitaciones en las normas zonales u ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente, los salientes permitidos respecto a las fachadas cumplirán, con las excepciones que se indican, las siguientes condiciones:
 - a) La suma de la longitud de todos los salientes será igual o inferior a la mitad de la suma de las longitudes de todas las plantas de piso, realizándose la medición independientemente para cada fachada. Así determinada la longitud máxima de salientes, éstos podrán distribuirse libremente en cada fachada. Esta condición no se aplicará a los incrementos de espesor de las fachadas ni a las galerías bioclimáticas.
 - b) Los vuelos se separarán de las fincas contiguas en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros. Esta condición no se aplicará a los incrementos de espesor de las fachadas.
7. En las fachadas situadas sobre la alineación oficial, la altura libre de los salientes sobre la rasante de la acera será, como mínimo, de trescientos cuarenta (340) centímetros.
8. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán con un proyecto que afecte de manera integral a un edificio. En planta baja, cuando el plano de fachada se sitúe sobre la alineación oficial, el incremento de espesor solo se podrá realizar en la forma y con las limitaciones contempladas en el artículo 6.10.10 para portadas y escaparates.

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

En edificios que formen un conjunto con proyecto o composición unitaria, bien en manzana cerrada o en otros tipos de agrupación de edificios entre medianeras, los proyectos de rehabilitación deberán responder a una solución común para el conjunto de edificios, si bien podrán desarrollarse de forma individualizada. Estos proyectos resolverán la integración arquitectónica de las fachadas rehabilitadas con las de los edificios sin rehabilitar colindantes, para salvaguardar la imagen urbana, conforme a los artículos 6.10.3 sobre salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 sobre modificación de fachadas.

En edificación aislada los proyectos de rehabilitación se podrán desarrollar de forma individualizada resolviendo su integración arquitectónica en el entorno urbano conforme a los artículos 6.10.3 sobre salvaguarda de la estética urbana y 6.10.6 sobre modificación de fachadas.

Artículo 6.6.20 Cornisas y aleros (N-2)

El saliente máximo de cornisas y aleros en fachadas situadas sobre la alineación exterior no excederá de ochenta (80) centímetros, salvo mayor limitación en la norma zonal u ordenanza

particular del planeamiento correspondiente del Plan General. En el resto de las fachadas podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso computarán a efectos de ocupación y posición del edificio y en ningún supuesto, podrá rebasarse la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Asimismo, con las limitaciones indicadas, se admiten cornisas y otros elementos de protección solar en todas las plantas del edificio.

Artículo 6.6.21 Terrazas entrantes (N-2)

Son espacios edificados cerrados por tres de sus lados.

Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Su profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

CAPÍTULO 6.7. CONDICIONES DE SALUBRIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.7.1 Definición (N-1)

Son las que se establecen para garantizar la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 6.7.2 Aplicación (N-1)

1. Las condiciones de salubridad de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación excepto las especiales, así como en el resto de las obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el ámbito en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de rango superior al municipal.

Sección Primera. Condiciones de calidad. (suprimida)

Artículo 6.7.3 Calidad de las construcciones (N-1)

(sin contenido)

Sección Primera. Condiciones de salubridad de los locales

Artículo 6.7.4 Definiciones (N-1)

1. Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.
2. Se define local o establecimiento como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una o varias actividades.
3. Tendrá la consideración de pieza habitable toda aquella que reúna las condiciones para desarrollar en ella actividades que impliquen la permanencia prolongada de personas.

Artículo 6.7.5 Pieza exterior (N-2)

1. Se considerará que una pieza es exterior cuando disponga de al menos un hueco en una fachada a:
 - a) Vía pública o espacio libre público.
 - b) Espacio libre privado que cumpla las condiciones fijadas en la norma zonal, u ordenanza particular de planeamiento correspondiente del Plan General.
 - c) Patio con las dimensiones que a tal efecto se regulan en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 6.7.6 Ventilación (N-2)

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

- a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comunican el local o pieza con el exterior, produciendo la renovación del aire exclusivamente por la acción del viento o por la existencia de un gradiente de temperaturas entre el punto de entrada y el de salida.
- c) Ventilación mecánica: En la que la renovación del aire se produce por el funcionamiento de aparatos electromecánicos dispuestos al efecto. Puede ser con admisión mecánica, con extracción mecánica o equilibrada.
- d) Ventilación híbrida: En la que, cuando las condiciones de presión y temperatura ambientales son favorables, la renovación del aire se produce como en la ventilación natural y, cuando son desfavorables, como en la ventilación con extracción mecánica.

Artículo 6.7.7 Iluminación (N-2)

1. Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.
2. Toda pieza dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

Artículo 6.7.8 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso residencial (N-2)

Toda pieza habitable adscrita a un local de uso residencial reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural, conforme a las condiciones que se establecen para las viviendas en el Título 7 de estas Normas.

Artículo 6.7.9 Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial (N-2)

1. Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.
2. Se admitirá, no obstante, la ventilación mecánica de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.
3. Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de los niveles de iluminación exigidos por la normativa específica.
4. En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales, pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de establecimientos hoteleros, de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios, etc., el Ayuntamiento

exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.

5. Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 6.7.10 Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (N-2)

1. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas al uso residencial únicamente podrá efectuarse en las condiciones que para las viviendas se establecen en el Título 7 de estas Normas.
2. La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.
3. Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.

Artículo 6.7.11 Oscurecimiento de piezas habitables (N-2)

En uso residencial todas las piezas habitables estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal, mediante sistemas fijos, o en su defecto, contarán con las medidas que faciliten la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Sección Segunda. Condiciones de salubridad de los edificios.

Artículo 6.7.12 Patio (N-1)

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios que proporciona ventilación e iluminación a los locales y viviendas a los que sirve; también será considerado como tal el espacio no edificado con la misma finalidad, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Patio de parcela.
 - i) Cerrado: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.
 - ii) Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.
 - b) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre.

- c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.
- d) Patio mancomunado: Se entenderán como patios mancomunados los que se constituyan entre inmuebles colindantes con las dimensiones establecidas en estas Normas.
 - i) Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición del medio de intervención correspondiente.
 - ii) Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima impedirá la referida cancelación.
 - iii) Se permite la separación de estos patios mancomunados con rejas de tres (3) metros de altura máxima a contar desde el suelo del patio más bajo.
 - iv) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de tres metros, la reja de separación sólo podrá exceder en dos metros desde el suelo del patio más alto.

Artículo 6.7.13 Anchura de patios (N-1)

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Artículo 6.7.14 Medición de la altura de los patios cerrados (H) (N-1)

1. La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos que lo conforman, medida desde la cota más baja del suelo del local o vivienda que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de las partes de paramentos más altos de la edificación que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.
2. En los patios configurados escalonadamente que aumentan de dimensión con la altura, su altura se medirá según lo indicado en el apartado anterior, sin considerar las alturas parciales que puedan tener los distintos escalonamientos.
3. En los casos en los que se disponga una planta de ático y sus fachadas se encuentren separadas de las fachadas del patio una dimensión igual o superior a tres (3) metros, esta planta no intervendrá en la medición de la altura del patio.

Artículo 6.7.15 Dimensión de los patios de parcela cerrados (N-2)

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habitables será igual o superior a un tercio de H ($H/3$), con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros; en los restantes casos, la dimensión será libre.

2. Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar.

a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H) del patio, medido en la forma citada en el artículo 6.7.14.

b) Dimensiones de los patios de parcela cerrados:

| Dimensión de los patios | | | |
|-------------------------|---|---------|--------|
| Tipo | Uso del local | Anchura | Mínimo |
| A | Piezas habitables (excepto cocinas) | $H/3$ | 3,00 |
| B | Cocinas | $H/4$ | 3,00 |
| C | Piezas no habitables, escaleras, pasillos, vestíbulos y paramentos ciegos | $H/5$ | 3,00 |

c) Las dimensiones de los patios cerrados podrán reducirse: las correspondientes a un tercio de H ($H/3$), hasta un cuarto de H ($H/4$) y las de un cuarto de H ($H/4$) hasta un quinto de H ($H/5$), siempre que la superficie de la planta obtenida a partir de las dimensiones básicas del cuadro se incremente, multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida. En ningún caso las dimensiones serán inferiores a las mínimas establecidas.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos del patio rectangular equivalente y, simultáneamente, que las luces rectas de los huecos respeten las distancias mínimas establecidas en el cuadro en función de las piezas a las que pertenezcan. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Salvo determinación específica en la Norma Zonal u ordenanza particular correspondiente, los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendándose a lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2.d).

f) Cuando en las fachadas de los patios se incorporan salientes o vuelos, las dimensiones mínimas obtenidas del cuadro se respetarán desde el borde de las bandejas de los vuelos.

Artículo 6.7.16 Dimensión de los patios ingleses (N-2)

1. Los patios ingleses tendrán una anchura igual o mayor a un tercio ($1/3$) de la altura (H) que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante del terreno o acera, con un mínimo de tres (3) metros.
2. En el supuesto de que el patio inglés esté rodeado por edificaciones coincidentes en más de un cincuenta por ciento (50%) con su perímetro, la altura (H) se medirá hasta la altura de coronación del cuerpo más alto de edificación recayente al mismo.

Artículo 6.7.17 Acceso a patios (N-1)

Salvo en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario o privativo que posibilite la obligada limpieza y policía del mismo.

Artículo 6.7.18 Construcciones en los patios (N-2)

1. En las zonas de uso cualificado residencial no se autorizarán obras de ampliación o sustitución de cuerpos de edificación existente, que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas zonales de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente del Plan General las contempladas en el artículo 6.7.21. y las recogidas en los apartados siguientes de este artículo.
2. Cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes. Estas escaleras, que se ejecutarán con elementos calados no macizos, no podrán ocupar en planta más de la mitad de la superficie menor del patio.
3. Podrán instalarse torres de ascensor en los patios existentes carentes de esta dotación cuando ésta sea la única solución técnicamente viable, sin que se apliquen en estos casos las condiciones sobre dimensiones de patios y luces rectas del artículo 6.7.15, si bien se respetaran las siguientes condiciones:
 - a) En todo caso se mantendrá libre de ocupación un cuarto ($1/4$) de la superficie menor del patio.
 - b) Los cerramientos de la torre de ascensor serán transparentes y permitirán la circulación del aire.
 - c) No se empleará el patio como fuente de entrada de aire para sistemas generales de ventilación.
 - d) Cuando la superficie libre del patio resulte inferior a nueve (9) metros cuadrados, se adoptarán las medidas compensatorias adicionales siguientes:
 - i) Se dispondrá un sistema de ventilación mecánica del patio.
 - ii) Se trasladarán a cubierta las evacuaciones de gases de combustión y de cocción que se realicen al patio.

4. En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica de altura máxima de tres (3) metros salvo en patios mancomunados que se cerrarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.7.12, apartado 2, d) iii) y iv).
5. En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista remanente de edificabilidad, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Artículo 6.7.19 Dimensión de los patios de parcela abiertos (N-2)

1. Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que, estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan con la relación de forma $P \leq 1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura (ver anexo de gráficos). Se tratarán como patios de parcela cerrados aquellos en los que la relación de forma sea $P > 1,5 F$.
2. Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a ciento cincuenta (150) centímetros, no se considerará como patio abierto.
3. La embocadura (F) del patio será igual o mayor que un tercio de H ($H/3$), con un mínimo de seis (6) metros, de la altura tomada desde el suelo de la pieza situada más baja con huecos de luz y ventilación al patio, hasta la coronación del paramento de menor altura de los que conforman el patio.
4. Se admite reducir la embocadura del patio hasta un quinto de H ($H/5$), con un mínimo de tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P \leq 1,5 F$.
5. Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.
6. Se autorizan patios abiertos que resulten de la combinación de las condiciones de los puntos 1.3.4 ó 1.3.5.
7. Se admiten patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.

Artículo 6.7.20 Dimensión de los patios de manzana (N-2)

Salvo que en el Plan General hayan sido determinados expresamente los patios de manzana, éstos tendrán las dimensiones que figuran en los gráficos en el Anexo al final de estas Normas (anexo gráficos).

Artículo 6.7.21 Cubrimiento de patios (N-2)

Salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la del patio cubierto.

En este caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

- b) La configuración específica y las características de los materiales de la cubierta garantizarán el cumplimiento de las condiciones de seguridad en caso de incendio aplicables.

CAPÍTULO 6.8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.8.1 Dotaciones de servicio de un edificio. Definición y clasificación (N-2)

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.
2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.

Artículo 6.8.2 Ámbito de aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. Sin perjuicio de lo anterior, las dotaciones de servicio de los edificios deberán cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable.

Artículo 6.8.3 Dotaciones obligatorias (N-2)

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior 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) Generación de energías renovables.
 - f) Servicios higiénicos.
 - g) Saneamiento.
 - h) Evacuación de residuos sólidos urbanos.
 - i) Aparcamiento.
2. 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.
3. Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

Sección Primera. Dotaciones de servicio obligatorias con carácter general**Artículo 6.8.4 Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable (N-2)**

1. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.
2. La dotación respetará las condiciones de la normativa supramunicipal de aplicación y de la Ordenanza que regule la gestión y uso eficiente del agua.

Artículo 6.8.5 Dotación de servicio de energía eléctrica (N-2)

1. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.
2. Salvo en los supuestos en que la normativa sectorial admita su disposición en armario, los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados contarán con un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Artículo 6.8.6 Dotación de servicio de calefacción y climatización (N-2)

1. Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación y/o refrigeración, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización. En las obras de nueva edificación o reestructuración general o total se dispondrá, al menos, preinstalación de refrigeración.

2. El diseño de las instalaciones se efectuará con criterios de eficiencia energética y sostenibilidad ambiental, ajustándose a lo establecido en la normativa sectorial municipal y supramunicipal de aplicación.

Artículo 6.8.7 Dotación de servicio de agua caliente sanitaria (N-2)

Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Artículo 6.8.7 bis Dotación de servicios de generación de energías renovables

Todos los edificios dispondrán de dotación para la generación de energía eléctrica y para usos térmicos en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la Ordenanza que la contemple.

Artículo 6.8.8 Servicios higiénicos (N-2)

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la ordenanza en materia de salubridad y en el resto de la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo.
 - b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones.
3. En cuanto a la dotación y características de los aseos accesibles, se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.
4. En los locales de uso público, los inodoros no podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación. Este vestíbulo no será necesario en los aseos accesibles.
5. En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 6.8.9 Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos (N-2)

1. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para la recepción, previa a su retirada por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este local podrá estar situado en edificación independiente.
2. El acceso a los locales de recepción de residuos, aunque se sitúen en edificación independiente, se realizará desde zona comunes de circulación del edificio o de la parcela.
3. Los locales de recepción de residuos cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza que regule la gestión de residuos.

Artículo 6.8.10 Dotación de servicio de saneamiento (N-2)

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas pluviales y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación abierta el vertido de aguas pluviales podrá realizarse en la propia parcela.
2. El vertido de aguas pluviales y residuales a la red pública de alcantarillado se realizará según las condiciones establecidas en la normativa supramunicipal de aplicación y en la Ordenanza que regule la gestión y uso eficiente del agua.

Sección Segunda. Otras dotaciones de servicio obligatorias

Artículo 6.8.11 Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos (N-2)

1. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas no domésticas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones estéticas reguladas en el artículo 6.10.8.
2. Las condiciones específicas a las que deben ajustarse estas instalaciones serán las establecidas en la Ordenanza sobre calidad del aire y en la normativa supramunicipal correspondiente.

Artículo 6.8.12 Dotación de servicio de comunicaciones (N-2)

1. Todos los edificios contarán, conforme con la normativa estatal sobre la materia, con infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y con la reserva de los locales preceptivos para alojar los correspondientes equipos.
2. Los edificios destinados al uso residencial en la clase de vivienda contarán, además de los anteriores, con los siguientes elementos de comunicación:
 - a) Interfonía entre el acceso del edificio y cada vivienda.
 - b) Servicio de recepción de correspondencia.
3. Las antenas e instalaciones similares se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual sea menor. Cuando se sitúen en las cubiertas no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. Estas instalaciones en edificios protegidos requerirán informe favorable de la CPPHAN.

Artículo 6.8.13 Dotación de servicio de aparatos elevadores (N-2)

1. Las edificaciones de cualquier uso dispondrán de ascensor accesible en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.
2. Solamente podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales de edificios destinados a usos industrial o terciario, en sus clases comercial u oficinas, en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.
3. El número de ascensores a instalar se determinará en función del número previsto de usuarios y del de plantas servidas. Cuando el número de plantas servidas sea igual o superior a ocho (8) se instalarán, al menos, dos ascensores. En el caso de edificios de usos residencial se estará además a lo recogido en el artículo 7.3.7.

4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera. A estos efectos se considerarán zonas comunes de circulación los garajes y los pasillos de servicio a locales comunitarios, de instalaciones, trasteros o archivos.

Sección Tercera. Dotación de servicio de aparcamiento

Artículo 6.8.14 Dotación de servicio de aparcamiento (N-2)

1. Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función de los usos a los que se destinen los edificios o establecimientos y de su localización, cuantificándose en función de su superficie y/o del número previsible de usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad cuando así se establezca expresamente en estas Normas.
3. Su régimen se regula en el Capítulo 7.5 uso de garaje-aparcamiento.

CAPÍTULO 6.9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.9.1 Definición (N-1)

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones con la finalidad de garantizar las adecuadas condiciones de acceso y su utilización no discriminatoria, así como evitar que sus usuarios sufran daños por su propio uso y reducir y prevenir el riesgo derivado de incendio.

Artículo 6.9.2 Ámbito de aplicación (N-2)

Este Capítulo es de aplicación a todas las obras, a excepción de las de consolidación y conservación y mantenimiento, y en la forma establecida en la normativa supramunicipal a cuyo cumplimiento se remite su articulado.

Sección Primera. Condiciones de acceso a las edificaciones

Artículo 6.9.3 Accesos a las edificaciones (N-2)

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. En los accesos a las edificaciones se evitarán salientes o resaltos que dificulten la visibilidad y contarán con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.
3. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con este uso principal.

Artículo 6.9.4 Seguridad de utilización y accesibilidad.

1. Las edificaciones respetarán las determinaciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en aquello no regulado expresamente, en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre la materia.
2. En los edificios y establecimientos de uso industrial se aplicarán las determinaciones del documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya, en todos aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica.

Artículo 6.9.5 Seguridad en caso de incendio

Las edificaciones respetarán las determinaciones del documento básico de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación y del Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales, o normativas que los sustituyan, según sus propios ámbitos de aplicación, y, en aquello no regulado expresamente, la normativa municipal en la materia.

Artículo 6.9.6 Circulación interior (N-2)

(sin contenido)

Artículo 6.9.7 Escaleras (N-2)

(sin contenido)

Sección Segunda. Condiciones de seguridad contra incendios en los edificios. (suprimida)

Artículo 6.9.8 Condiciones de diseño del entorno de los edificios. Accesibilidad a las edificaciones (N-2).

(sin contenido)

Artículo 6.9.9 Otras condiciones de prevención de incendios (N-2)

(sin contenido)

Sección Tercera. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas. (suprimida)

Artículo 6.9.10 Instalación de pararrayos (N-2)

(sin contenido)

Sección Cuarta. Condiciones de seguridad contra caídas. (suprimida)

Artículo 6.9.11 Prevención de caídas (N-2)

(sin contenido)

CAPÍTULO 6.10. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 6.10.1 Definición (N-1)

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

Artículo 6.10.2 Aplicación (N-2)

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal o declaración responsable. El Ayuntamiento, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas además de en las presentes condiciones generales, en las normas zonales, así como en las ordenanzas particulares del planeamiento correspondiente.

En cualquier caso, la aplicación de las condiciones reguladas en el presente Capítulo en edificios sometidos a algún tipo de protección, requerirá informe favorable de la CPPHAN.

Artículo 6.10.3 Salvaguarda de la estética urbana (N-2)

1. 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 individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad en el marco de la aplicación de las determinaciones y Normas Urbanísticas del presente Plan General.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

Artículo 6.10.4 Protección de los ambientes urbanos (N-2)

Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que determine la norma zonal, o la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Artículo 6.10.5 Fachadas exteriores (N-2)

1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Artículo 6.10.6 Modificación de fachadas y cubiertas (N-2)

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto de edificación adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, en cuyo caso se deberán mejorar su comportamiento acústico y térmico de acuerdo a las condiciones que establece el Código Técnico de la Edificación.
2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, al que deberán adaptarse los cerramientos futuros que se vayan realizando o sustituyendo en las terrazas del edificio. El proyecto de conjunto deberá presentarse por la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste en las licencias correspondientes.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estén actualmente cubiertas. El acristalamiento será siempre con superficies verticales.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas al objeto de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.
5. Se admite, mediante proyecto conjunto de la fachada, la modificación del diseño de los miradores existentes para adecuarlos a un mejor comportamiento acústico y térmico, pudiendo combinarse partes transparentes y traslúcidas e implantar elementos de protección solar.
6. Se podrán autorizar actuaciones en las fachadas con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética en los términos expresados en estas Normas.
7. Con la finalidad de adaptar los edificios existentes a las condiciones de seguridad en caso de incendio, podrá autorizarse la instalación de escaleras abiertas exteriores, adosadas a las fachadas y, en caso necesario, voladas rebasando la alineación oficial, siempre que sea la única alternativa técnicamente viable y se minimice su impacto urbano y la afección a las parcelas colindantes. En caso de ser imprescindible, su desembarco podrá realizarse sobre la vía pública, en cuyo caso, el último tramo será basculante dejando, cuando esté plegado, una altura libre sobre la acera igual o superior a trescientos cuarenta (340) centímetros.
8. En obras de ampliación de plantas de ático para alojar trasteros, los materiales y tratamiento de sus fachadas estarán en consonancia con las del resto de fachadas y cubiertas del edificio.
9. En la realización de obras en edificios existentes para la mejora de las condiciones de accesibilidad y de eficiencia energética, que impliquen la implantación de nuevas

instalaciones en las cubiertas, se evitarán impactos negativos sobre la imagen urbana y del edificio, para lo cual:

- a) En las cubiertas inclinadas los equipos de climatización se dispondrán preferentemente bajo los faldones de cubierta, ventilando a través de elementos calados situados en los planos de los faldones, pudiendo modificarse si fuera necesario el trazado de estos para ocultar los equipos. Salvo imposibilidad técnica y excepto los paneles de captación solar, no se admitirán instalaciones situadas directamente sobre los faldones de cubierta.
- b) Los equipos de climatización y captación solar podrán situarse sobre las cubiertas planas, si bien, cuando sobrepasen la altura de los petos de protección, sus vistas se ocultarán mediante la interposición de pantallas ligeras y cumpliendo las exigencias medioambientales.
- c) En los edificios catalogados, las instalaciones deberán ubicarse bajo faldones de cubierta sin alterar la envolvente del edificio. Si resultara imprescindible situar los equipos sobre zonas de cubierta plana, no se considerará alterada la envolvente del edificio. Tampoco se entenderá alterada la envolvente del edificio cuando se incorporen cuerpos de edificación sobre la cubierta cuya finalidad sea dotar al edificio de las condiciones de accesibilidad universal. En todo caso, la solución concreta de cada caso requerirá dictamen favorable de la CPPHAN.

Artículo 6.10.7 Soportales (N-2)

Si en una construcción se proyectan soportales, su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura superior o igual a la de la planta baja del edificio, según las condiciones del uso de la norma zonal, o de la ordenanza particular del planeamiento correspondiente.

Artículo 6.10.8 Instalaciones en la fachada (N-2)

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. No obstante, en edificios de uso exclusivo no residencial se podrá superar esta dimensión justificadamente por razones funcionales o compositivas.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado o de deflectores de salidas de humos de calderas individuales, visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá presentar la comunidad de propietarios o propietario del mismo. Estas instalaciones podrán sobresalir hasta un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales, situados en fachadas, cumplirán las condiciones de la Ordenanza sobre calidad del aire.

4. Los conductos de ventilación, además del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, cuando discurran por fachada se diseñarán de forma integrada en la composición y características de la fachada del edificio.

Artículo 6.10.9 Marquesinas (N-2)

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
 - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta
 - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.
2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
3. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 6.10.10 Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos (N-2)

La alineación oficial podrá rebasarse en planta baja con salientes inferiores a quince (15) centímetros por la decoración o protección de los locales, portales o cualquier otro elemento análogo. No se admitirá ningún tipo de saliente cuando no sea posible mantener un ancho libre de acera igual o superior a ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 6.10.11 Toldos (N-2)

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del art. 6.10.9, apartado 2.
2. Los tejadillos y cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de treinta y cinco (35) centímetros.

Artículo 6.10.12 Muestras (N-2)

Los anuncios paralelos al plano de fachada respetarán las determinaciones establecidas al respecto en la Ordenanza reguladora de las condiciones de la publicidad y de la identificación exterior.

Artículo 6.10.13 Banderines (N-2)

Los anuncios normales al plano de fachada respetarán las determinaciones establecidas al respecto en la Ordenanza reguladora de la publicidad y de la identificación exterior.

Artículo 6.10.14 Publicidad en carreteras (N-2)

1. En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo no urbanizable y en el suelo urbanizable no programado.
2. Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - d) La superficie máxima de los carteles será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

Artículo 6.10.15 Otros elementos de publicidad exterior (N-2)

Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza reguladora de las condiciones de la publicidad y de la identificación exterior.

Artículo 6.10.16 Medianeras (N-2)

1. Cuando fuera admisible el retranqueo de las construcciones respecto de la alineación oficial, las medianeras que queden al descubierto se tratarán como la fachada y se decorarán con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.
2. En todo caso, los lienzos medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 6.10.17 Cerramientos (N-2)

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas podrán cerrarse en sus linderos con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. La altura indicada se medirá, en cada lindero, desde la rasante del terreno de la parcela considerada, si bien, cuando las parcelas colindantes se encuentren por debajo de dicha rasante, la parte opaca del cerramiento no podrá superar una altura de cuatrocientos (400) centímetros medidos desde la rasante del terreno de estas, completándose el resto del cerramiento con protecciones diáfanas.
3. En las zonas de edificación aislada, el cerramiento de las parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos opacos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Por medio de cerramientos, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.
 - c) Las alturas indicadas se medirán desde la rasante de la acera o terreno de la vía o espacio libre público.
4. Aquellos edificios que por su uso o características del entorno requieran especiales medidas de seguridad o ambientales, podrán ajustar el cerramiento a sus necesidades con autorización del servicio municipal competente.
5. Podrán autorizarse cerramientos mediante pantallas acústicas con la finalidad de alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa sobre contaminación acústica, previo informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente, que verificará los valores ambientales, la eficacia del sistema y las dimensiones de las pantallas.
6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 6.10.18 Protección del arbolado (N-2)

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, ni esté catalogado deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio, salvo condiciones específicas reguladas en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento correspondiente, será preceptiva la plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud del medio de intervención correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En su caso se estará a lo dispuesto en la ordenanza u ordenanzas que regulen la protección del arbolado y las zonas verdes.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado, o especies que sean ecológica y paisajísticamente equivalentes.
7. Las condiciones de diseño y mantenimiento de la clase zonas verdes se regulan por las Ordenanzas municipales específicas, por las condiciones de implantación de nuevas zonas verdes y de protección de los elementos existentes.

Artículo 6.10.19 Consideración del entorno (N-2)

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.
3. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
4. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles.

Artículo 6.10.20 Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados (N-2)

1. Los espacios libres privados contribuirán a la sostenibilidad ambiental con la generación de servicios ecosistémicos que mejoren las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en la medida necesaria para cumplir con el factor verde mínimo de parcela regulado en artículo 6.10.21, mediante su ajardinamiento

y/o arbolado, que podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

2. Los espacios que no sean de ajardinamiento y/o arbolado obligatorio podrán ocuparse por:
 - a) Aparcamientos de vehículos en superficie, los cuales no ocuparán una superficie superior a cincuenta por ciento (50%) del espacio libre de parcela. Se podrá superar el porcentaje indicado cuando resulte imprescindible para completar la dotación de aparcamiento y no sea posible hacerlo en plantas inferiores a la baja.
 - b) Captadores solares que podrán situarse sobre el terreno y como cobertura de marquesinas para proporcionar sombra a plazas de aparcamiento. En ambos casos, su estructura portante estará constituida por elementos ligeros y desmontables.
 - c) Elementos ornamentales aislados y diáfanos tipo pérgola, que estarán constituidos por piezas lineales ligeras y carentes de cualquier tipo de cerramiento lateral y sin cubrición, pudiendo servir de soporte exclusivamente a toldos textiles, plantas trepadoras o paneles de captación solar.
 - d) Vasos de piscinas descubiertas, que podrán disponer de cubierta traslúcida, de funcionamiento retráctil, en cuyo caso respetará las condiciones establecidas en el artículo 6.5.3 para las construcciones auxiliares.
 - e) Instalaciones deportivas descubiertas.
 - f) Construcciones destinadas a conserjería en parcelas con tipología de edificación aislada o en bloques abiertos, con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación. No serán admisibles en vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.
 - g) Construcciones auxiliares para la instalación de sistemas centralizados de climatización, salvo en vivienda unifamiliar, en obras de rehabilitación de edificios cuando no exista otra opción técnicamente viable. Tendrán unas dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación. Se separarán de los linderos de las parcelas al menos la mitad de su altura de coronación.

El proyecto de obras de rehabilitación deberá justificar la mejor solución en cuanto a su posición e integración en la parcela y a su armonización con las edificaciones y su entorno.
 - h) Torres de ascensor y plataformas elevadoras en espacios libres de parcela de edificios residenciales existentes que no reúnan las condiciones de accesibilidad, siempre que constituyan la única solución técnicamente viable y una vez constatada la imposibilidad de su instalación en el interior de la edificación sin afección a espacios privativos de viviendas y locales. A las torres de ascensor no le serán de aplicación las condiciones de edificabilidad, ocupación y posición, si bien solo

podrán ocupar los espacios mínimos de separación a linderos cuando no sea factible su ubicación en otra posición y con la menor afección posible a las parcelas colindantes.

i) Armarios y cuadros de acometidas.

Los elementos contemplados en las letras b), c) y d), así como los cerramientos de las pistas deportivas en la letra e), tendrán una altura de coronación máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, sin superar la coronación de los cerramientos de parcela cuando se sitúen en los espacios mínimos de retranqueo y separación a linderos.

3. En las áreas de suelo urbano consolidado podrán redactarse planes especiales para la mejora de la calidad ambiental, que determinarán las condiciones y tratamiento de los espacios libres.

Artículo 6.10.21 Factor verde.

1. El factor verde es un parámetro numérico que favorece la sostenibilidad ambiental mediante la generación de servicios ecosistémicos que mejoran las condiciones de confort térmico y bioclimático y del medio ambiente urbano, en el que se considera la cantidad de vegetación a incorporar en la edificación y en el espacio libre de parcela.
2. El factor verde se aplica en las obras de nueva planta, sustitución, ampliación y en las de rehabilitación de reestructuración y acondicionamiento generales.

En las intervenciones sobre edificios sometidos a algún régimen de protección patrimonial, las soluciones concretas en la aplicación del factor verde podrán ser moduladas por la CPPHAN, cuando la solución de su cumplimiento pudiese entrar en conflicto con los valores que justificaron la protección.

3. Definiciones.

A los efectos de la determinación del factor verde se consideran:

- a) Infraestructuras verdes: Son las tipologías de reverdecimiento que se pueden implementar en las edificaciones. Pueden ser:
 - i) Fachada verde: Es una instalación vertical dispuesta sobre fachadas exteriores y en cubiertas con inclinación mayor de treinta grados (30°) sexagesimales.

Las fachadas verdes pueden ser de dos tipos:

- Continua: sistema en el que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.
- Modular: sistema en el que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. A estos efectos, se entiende por jardinera un elemento saliente o entrante a la fachada con dimensiones interiores superiores a veinte (20) centímetros, en todas sus direcciones. Las jardineras deberán ser accesibles para su plantación y mantenimiento, para lo cual ninguna de sus partes estará situada a más de un (1) metro de distancia de un hueco practicable de la fachada o de una zona transitable del espacio libre de parcela o de la cubierta.

En todo caso se deberán respetar las condiciones establecidas para jardineras en el artículo 6.6.19.

- ii) **Cubierta verde:** Es un acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato y vegetación instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de treinta grados sexagesimales (30°).

Las cubiertas verdes pueden ser de dos tipos:

- **Extensiva:** Cubierta con un espesor de la capa de sustrato vegetal comprendido entre diez (10) y treinta (30) centímetros.
- **Intensiva:** Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de treinta (30) centímetros.

- iii) **Sombra vegetal:** Es aquella que se produce mediante árboles, plantados sobre el terreno o sobre cubiertas intensivas.

Se consideran dos tipos de árboles:

- **Árbol adulto existente:** Ejemplar de cualquier especie arbórea con más de diez (10) años de antigüedad o veinte (20) centímetros de diámetro de tronco al nivel del suelo.
- **Árbol nuevo:** Ejemplar nuevo o existente que tenga al menos diez (10) centímetros de perímetro, medidos a un (1) metro de altura, en el caso de tratarse de una especie caducifolia, o de al menos ciento setenta y cinco (175) centímetros de altura, en el caso de ser una especie perenne.

- iv) **Ajardinamiento en rasante:** Espacio ajardinado con diferentes especies vegetales del espacio libre de parcela.

El ajardinamiento del espacio libre de parcela podrá realizarse:

- **Sobre el terreno:** cuando sin existir edificación subterránea, se dispone una superficie vegetal continua con una capa de tierra vegetal de, al menos, treinta (30) centímetros.
- **Sobre edificación subterránea:** consiste en una cubierta verde sobre la edificación subterránea.

En las infraestructuras verdes podrá utilizarse cualquier tecnología que garantice su plantación y mantenimiento. En el caso de la sombra vegetal, el proyecto acreditará que el sistema de plantación garantiza el desarrollo y permanencia de arbolado de gran porte. Por otra parte, siempre que la infraestructura verde y la tecnología utilizada lo permitan, se admitirá su utilización como huertos urbanos.

- b) **Tipología edificatoria:**

Se consideran a estos efectos, seis tipos de edificación:

- i) **Edificación en manzana cerrada.**

- ii) Edificación aislada.
 - iii) Edificación en baja densidad.
 - iv) Edificación unifamiliar.
 - v) Actividades económicas.
 - vi) Edificación en altura, con altura en número de plantas igual o superior a dieciséis (16).
- c) Tipo de obra:

Se consideran tres tipos de obras:

- i) Nueva planta y sustitución.
- ii) Ampliación.
- iii) Rehabilitación (reestructuración y acondicionamiento generales)

En el caso de que la intervención suponga simultáneamente las obras de ampliación y rehabilitación se aplicará el coeficiente correspondiente a ampliación.

4. Cálculo del factor verde.

El factor verde se calcula en función de los coeficientes de tipología edificatoria y de clase de obra, multiplicados por la suma de los productos de la superficie de cada infraestructura verde por su coeficiente propio, en relación con la superficie de la parcela, según la siguiente fórmula:

$$FV = Ct \times Co \times \sum Ci \times Si / Sp$$

Siendo:

FV: Factor verde.

Ct: Coeficiente de tipología edificatoria.

Co: Coeficiente de tipo de obra.

Ci: Coeficiente de infraestructura verde.

Si: Superficie de cada infraestructura verdes.

Sp: Superficie total de la parcela.

El factor verde así obtenido deberá ser igual o superior al factor verde objetivo, el cual se establece en treinta y cinco décimas (0,35).

Siempre que las características de la parcela y la edificación lo permitan, para la obtención del factor verde objetivo deberá utilizarse sombra vegetal y/o ajardinamiento en la superficie libre de parcela, pudiendo completarse mediante fachadas y cubiertas verdes.

5. Superficies de parcela y de infraestructuras verdes (Sp y Si).

La superficie de la parcela (Sp) y la destinada a cada infraestructura verde (Si) se expresarán en metros cuadrados, redondeadas por defecto en un decimal.

La superficie destinada a las infraestructuras verdes se medirá según los siguientes criterios:

- a) Fachada verde:
 - i) Continua: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la fachada, descontando huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
 - ii) Modular: Cuando la jardinera se sitúe en el antepecho del hueco, se multiplicará la longitud de la jardinera por la distancia entre huecos, superior e inferior; si la jardinera se sitúa entre el espacio horizontal entre huecos, se multiplicará la longitud de la jardinera por la altura de piso de la planta en la que disponga.
 - iii) Mixta: En caso de fachadas verdes mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- b) Cubierta verde: Tanto las extensivas como la intensivas se medirán en proyección ortogonal sobre un plano paralelo a la superficie de la cubierta, descontando huecos de superficie superior a un (1) metro cuadrado. En cubiertas mixtas, se medirá de forma independiente la superficie de cada uno de los dos tipos.
- c) Sombra vegetal: Se contabilizará el número de árboles adultos existentes y/o nuevos que se plantarán en la parcela, considerando que cada árbol tiene una superficie verde equivalente de cincuenta (50) metros cuadrados. En ningún caso se considerará un número de árboles superior al resultado de dividir la superficie del espacio libre de parcela entre veinticinco (25).
- d) Ajardinamiento en rasante: Se medirá en proyección ortogonal sobre un plano horizontal, descontando los huecos de dimensión superior a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- e) Cuando se dispongan simultáneamente sombra vegetal y ajardinamiento en rasante, se tendrán en cuenta en el cálculo las superficies de ambas infraestructuras de forma independiente, aunque estén solapadas.

6. Coeficientes de aplicación.

En las tablas siguientes, se indican los valores de los coeficientes que intervienen en el cálculo del factor verde.

| Coeficiente de tipología edificatoria (Ct) | |
|--|------|
| Manzana cerrada | 0,75 |
| Edificación aislada | 0,45 |
| Baja densidad | 0,40 |
| Edificación unifamiliar | 0,50 |
| Actividades económicas | 0,75 |
| Edificación en altura (≥ 16 plantas) | 0,40 |
| Coeficiente de tipo de obra (Co) | |
| Nueva planta y sustitución | 3,20 |
| Ampliación | 3,40 |

| | |
|--|------|
| Rehabilitación | 3,80 |
| (reestructuración y acondicionamiento generales) | |

| Coeficiente de infraestructura verde (Ci) | | |
|---|-------------------------------|------|
| Infraestructura | Tipo | Ci |
| Fachada verde | Continua | 0,76 |
| | Modular | 0,71 |
| Cubierta verde | Extensiva | 0,54 |
| | Intensiva | 0,60 |
| Sombra vegetal | Árbol nuevo | 0,80 |
| | Árbol adulto existente | 1,00 |
| Ajardinamiento en rasante | Sobre terreno | 0,66 |
| | Sobre edificación subterránea | 0,46 |

Los coeficientes de infraestructura verde podrán incrementarse en un diez por ciento (10%) cuando se emplean especies vegetales autóctonas o adaptadas a la ciudad de Madrid y con mayor contribución a la calidad del aire en toda la infraestructura verde considerada, conforme al listado que al efecto aprueben los servicios competentes en materia de urbanismo con informe de los servicios competentes en materia de zonas verdes y arbolado.

7. Obligaciones inherentes.

Los proyectos de edificación presentados con las solicitudes de licencia o con las declaraciones responsables, justificarán en un apartado específico el cumplimiento del factor verde, así como las infraestructuras verdes, tecnologías y especies vegetales utilizadas para alcanzarlo. El valor del factor verde obtenido se recogerá en la información pública del planeamiento urbanístico del ayuntamiento, figurando en el visor urbanístico para su consulta.

El factor verde obtenido, así como las infraestructuras verdes y la superficie destinada a las mismas, deberán figurar, junto con sus condiciones y obligaciones de mantenimiento y conservación, en el Libro del edificio, diferenciado, en aquellos que sean objeto de división horizontal, las obligaciones comunes de las individuales.

8. Modificación de la regulación del Factor Verde.

- a) Por el área competente en materia de desarrollo urbano se establecerá un programa de seguimiento periódico, con la finalidad de evaluar la implementación del factor verde y el cumplimiento de sus objetivos, el cual establecerá los indicadores necesarios para valorar los factores siguientes:
 - i. Contribución a la reducción del efecto isla de calor.
 - ii. Control de las ganancias solares.
 - iii. Mejora de la calidad del aire en factores como la humedad relativa, la fijación de CO₂ y de partículas.

- iv. Fomento de la cultura de los valores de la naturaleza y la ecología en la actividad de edificación, en la parcela y la ciudad.
- b) Como resultado de la evaluación periódica y de la evolución de las condiciones medioambientales de la ciudad, así como por la incorporación los avances científicos y técnicos sobre la materia, mediante plan especial podrá modificarse cualquiera de los aspectos regulados en los apartados anteriores.