



Ayuntamiento de Leganés

LIBRO TERCERO
NORMAS DE EDIFICACION

Capítulo 1. Disposiciones Generales

Artículo 213. Objeto

Las presentes Normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción y edificación que se desarrollen en el Municipio de Leganés.

Artículo 214. Normativa aplicable

1. Cuando existan normas aplicables de superior rango se aplicarán éstas últimas preferentemente, sirviendo las presentes Normas como norma complementaria.
2. En los supuestos en que la normativa aplicable establezca requisitos mínimos y éstos sean menos restrictivos que los previstos en las Normas, será de aplicación la normativa más restrictiva o protectora.

Artículo 215. Control

1. El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y de actividades y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.
2. Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas o de actividad que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.
3. Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística.



Capítulo 2. Condiciones de parcela.

Artículo 216. Aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación" en suelo urbano.

Artículo 217. Condiciones para la nueva edificación en una parcela.

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable con arreglo a lo previsto en las Normas Urbanísticas de este Plan General.
2. Sólo podrán considerarse eficaces las parcelas que reúnan los requisitos dimensionales establecidos en el Plan General.

Artículo 218. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

1. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. Si la edificabilidad estuviera agotada, en el acto de la segregación deberá realizarse una anotación registral que haga constar que la finca segregada no es edificable.
2. La agregación de fincas con la misma calificación urbanística generará una edificabilidad total suma de las parciales; si las fincas tienen distinta calificación o limitaciones urbanísticas diferentes, serán objeto de expediente de reparcelación.
3. En suelo urbano no se permitirán segregaciones cuando puedan resultar parcelas sobrantes que no merezcan la calificación de solar edificable, salvo si tienen acceso desde el viario público o desde un espacio libre con uso público con acceso directo desde una vía urbana, y son objeto de cesión gratuita al municipio.



Capítulo 3. Condiciones de posición.

Artículo 219. Aplicación.

Las condiciones de posición se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique modificación de los parámetros de posición de los edificios existentes.

Artículo 220. Alineaciones.

Se utilizarán las siguientes definiciones:

1. Alineación de edificación o privada: es la línea que señala el planeamiento o, en su defecto, el Organismo administrativo actuante, para establecer la separación entre la parte susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre, dentro de cada parcela. Esta alineación interior señalada en el planeamiento se considerará como alineación máxima.
2. Alineación de parcela o pública: es la línea señalada por el planeamiento o, en su defecto, por el Organismo administrativo actuante, para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de otras parcelas (privadas o públicas, edificables o no edificables).
La alineación exterior definida por el planeamiento se considerará obligatoria.
En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.
3. En el caso de edificación en manzana cerrada se definen dos alineaciones:
Alineación interior: la citada en el punto 1 del presente artículo, considerándose como línea máxima de ocupación por la edificación.
Alineación exterior: la citada en el punto 2 del presente artículo, considerándose como la línea obligatoria de edificación.
4. En el caso de edificaciones en bloque abierto se define un área de movimiento, o superficie de suelo en el interior del solar sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.
5. Las alineaciones definidas en el planeamiento se refieren siempre a líneas de intersección de la edificación con el terreno; en ningún caso deberán confundirse con grafismos procedentes de proyecciones de cuerpos volados (balcones, cornisas, etc.)
6. En ausencia de alineación definida en el planeamiento, se considerará como tal la



existente a la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

Artículo 221. Rasantes.

1. Se considera rasante la línea que señala el planeamiento o el Organismo administrativo actuante como perfil longitudinal de una vía pública, tomada (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.
2. Con referencia a la rasante de la calle, pueden definirse rasantes de las alineaciones de parcela o públicas y, en su caso, de las alineaciones (exteriores o interiores) de edificación.

Artículo 222. Modalidades de edificación.

Teniendo en cuenta las distintas condiciones de posición dentro de la parcela, se consideran los tipos básicos siguientes:

1. Edificación en manzana cerrada con o sin patio de manzana, adosada a sus alineaciones (salvo supuestos de retranqueo) y a sus linderos. La alineación de edificación coincidirá con la de parcela o pública; en su caso, la alineación de la fachada interior a un patio de manzana coincidirá con la alineación interior.
2. Edificación adosada, con retranqueos obligatorios a fachada y, al menos, a uno de sus linderos (lateral o testero).
3. Edificación aislada, con retranqueos obligatorios a fachada y a todos sus linderos.

Artículo 223. Separación entre edificios y de edificios a obstáculos que impidan la vista recta.

1. En las zonas en que se admita la edificación aislada, la separación entre edificios será igual a la semisuma de sus alturas de coronación.
2. La separación mínima entre los huecos de fachada del edificio y un muro de contención o cualquier otro obstáculo que impida la vista recta será la resultante de:

$$5,5+0,25*h$$

expresado en metros, siendo 'h' es la altura del obstáculo.

Artículo 224. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.



1. Se prevén las situaciones siguientes:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
 - c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación es interior a la alineación.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación sobre el terreno, podrá quedar "fuera de línea" respecto a la alineación de parcela o pública.

Artículo 225. Separación a linderos.

Caso de que las normas urbanísticas establezcan distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero y cuando, por la forma irregular de la parcela, sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de la parcela.

Artículo 226. Retranqueo.

1. Se entiende por retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación de referencia, medida sobre una recta perpendicular a ésta.
2. Podrán autorizarse edificios retranqueados sólo cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras o paredes unidas al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características.
3. En zonas con edificación entre medianerías podrán obviarse la condición anterior si el frente de fachada contiguo a éstas se continua sin retranquear en una longitud mínima de 3,50 metros.
4. En supuestos de retranqueo y a efectos de vuelos y salientes, se tomará como línea de edificación la del fondo del espacio abierto. El retranqueo no alterará la altura de edificación fijada en relación con el ancho de la calle, parámetro que permanecerá definido por la alineación de parcela.



Artículo 227. Espacios exteriores accesibles.

Se entiende por espacio exterior el espacio libre de edificación limitado por los paramentos exteriores de las edificaciones. Los espacios exteriores calificados como accesibles mantendrán en su frente las alineaciones y rasantes de la vialidad oficial y cumplirán las condiciones de accesibilidad siguientes:

1. Será posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde la vía pública o, al menos, desde otro espacio exterior accesible.
2. La pendiente máxima en zonas transitables por tránsito peatonal o de rodadura será del 8 %.
3. El terreno sobre el que se asienta responderá a las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.
4. Estará dotado de las infraestructuras necesarias y proporcionadas para la prestación de los servicios de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, así como de mobiliario urbano y jardinería.

Artículo 228. Espacios exteriores no accesibles.

La calificación de un espacio exterior existente como no accesible, por incumplir las condiciones anteriores, determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su "no accesibilidad" mediante un cerramiento exterior.



Capítulo 4. Condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento.

Artículo 229. Aplicación.

Las condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique ampliación de la ocupación actual o de la superficie construída total en el edificio o edificios existentes.

Artículo 230. Ocupación.

Las condiciones de edificación obedecen a las siguientes definiciones:

1. Superficie ocupada es la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de un edificio sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de parcela y los salientes permitidos (vuelos, aleros, cornisas, etc) sobre la alineación de parcela o pública.
2. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable por un edificio y la superficie neta de la parcela correspondiente. Se establecerá en su caso como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se deduzca una ocupación menor.

Artículo 231. Edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad.

1. Se entiende por edificabilidad máxima o coeficiente de edificabilidad la relación entre la superficie edificable y la superficie neta, medida en proyección horizontal, del terreno de referencia.
2. La "superficie neta" es la del terreno de referencia, excluyendo las superficies no edificables públicas (viales y espacios libres).
3. La determinación de un coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, salvo cuando de la conjunción de este parámetro con otros derivados de condiciones de posición, ocupación, forma o volumen, se concluya una superficie edificable menor, siendo ésta última -en estos casos- el valor de aplicación.

Artículo 232. Cómputo de la superficie edificada.

1. Se entiende por superficie construída o edificada la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen.



2. Sin perjuicio de lo anterior, para su comparación con la superficie edificable máxima resultante del apartado anterior, no computarán las superficies construidas siguientes:

- a) La de las plantas sótano o semisótano (o parte de las mismas), si la cara inferior de su forjado de techo no sobrepasa en ningún punto 1,00 metro de altura la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio.
- b) Los soportales de uso público.
- c) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- d) Las plantas bajas porticadas de uso público, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- e) Las plantas de instalaciones con altura libre entre forjados igual o inferior a 1,60 metros.
- f) Los patios de parcela, los interiores no cubiertos y los cubiertos siempre que garanticen la ventilación suficiente.
- g) La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- h) Los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa destinados a instalaciones generales, excepto torreones, áticos y sobreáticos.
- i) La superficie bajo cubierta destinada a usos en los que se haya hecho alguna salvedad.

3. Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

La superficie útil de los servicios será la suma de las definidas por los perímetros



interiores de los cerramientos de cada una de las dependencias consideradas como tales.

En vivienda unifamiliar, no se computa como superficie útil la que corresponda a garajes, cuartos de calderas o cuartos de maquinaria de instalaciones propias de la vivienda.



Capítulo 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 233. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma se aplicarán a todos los tipos de "obras de nueva edificación", así como a todas las "obras en los edificios" o cualquier otra que implique la alteración de las características volumétricas o formales del edificio existente.

Artículo 234. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas y unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles.
2. Altura de cornisa: si no estuviera establecida la relación entre el máximo número de plantas y las alturas máximas de cornisa, de coronación y total, ésta será la que indica el cuadro siguiente:

Nºde plantas	Alt. cornisa	Alt. coronac.	Alt. total
1 (baja)	4,00 m	5,50 m	* 7,50 m
2 (baja+1)	7,00 m	8,50 m	* 10,50 m
3 (baja+2)	10,00 m	11,50 m	* 13,50 m
n	3n+1 m	3n+2,5 m	* 3n+4,0 m

(* más el canto del forjado)

Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.

Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio. Esta altura no podrá sobrepasar más de 3,50 m a la altura de cornisa.

3. La altura total máxima tendrá como límite adicional el plano teórico trazado a 45° desde el borde superior del alero o, si no existiera éste, desde la intersección de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y de la cara superior del último forjado. Por debajo de este plano quedarán comprendidos todos los elementos que se autoricen sobre el perfil reglamentario, incluso los de iluminación y ventilación de espacios bajo cubierta,



excepto los que puedan superar este límite según lo dispuesto en estas Normas.

4. Los faldones de la cubierta se resolverán mediante planos con una única pendiente por plano, no permitiéndose en ellos quiebros o cambios de pendiente.

Artículo 235. Terrenos y calles con pendiente, sólido capaz.

1. En el supuesto de terrenos con pendiente, en cada sección de una manzana la altura máxima será la que definan las líneas teóricas que van desde la altura máxima en la alineación pública más baja, hasta tres (3) metros por encima de la altura máxima en la alineación pública más alta.
2. Las alturas en terrenos y calles con pendiente se tomarán (en cualquier alineación interior o exterior) desde la rasante de la acera (o, si ésta no existiera, desde la cota del terreno natural en contacto con el edificio), y se adaptarán a lo dispuesto en el párrafo anterior.
3. Si no fuera posible aplicar lo establecido en el párrafo anterior, se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada, si su longitud no llega a los 20 metros; y si sobrepasara, se tomarán a los 10 metros del extremo más bajo, escalonando la construcción a partir de este punto por tramos de 15 metros, de forma que en cada tramo se adapten a los límites de altura establecidos.

Artículo 236. Alturas en función del ancho de la calle.

En las zonas en que el límite de alturas, bien sea por el número de plantas o por las alturas de cornisa, de coronación o total, se fije en función del ancho de la calle, se observarán los criterios siguientes:

1. Si la relación no estuviera definida en el planeamiento general, las alturas máximas se determinarán como norma general a partir de las relaciones

$$\left[\begin{array}{l} a \approx 3 \cdot n + 1 \\ n \approx (a - 1) / 3 \end{array} \right. \quad |$$

redondeando el número de plantas "n", por exceso o por defecto, a un número entero.



Ancho de la calle (m)	Nº de plantas (n)	Alt. de cornisa (m)
a	$n_{\approx} (a-1) / 3$	$3*n+1$
Ejemplos: 5	$1,3_{\approx} 1$	4,00
6	$1,6_{\approx} 2$	7,00
7	$2,0= 2$	7,00
8	$2,3_{\approx} 2$	7,00
9	$2,6_{\approx} 3$	10,00
10	$3,0= 3$	10,00
15	$4,6_{\approx} 5$	16,00
20	$6,3_{\approx} 6$	19,00
25	$8,0= 8$	25,00
30	$9,6_{\approx} 10$	31,00
35	$11,3_{\approx} 11$	34,00

2. El ancho de las vías públicas será el que conste en los planos de ordenación (ancho entre alineaciones de parcela) y, en su defecto, el ancho real definido por las parcelas medianeras colindantes, salvo que esté prevista en el planeamiento su rectificación.

En las vías públicas que carezcan de edificación en una de sus fachadas y sea dudosa la determinación del ancho, se tomará como tal el definido por la anchura existente hasta el margen contrario de la calzada, más 2 metros a título de acera en dicho margen.

3. El ancho se medirá en la perpendicular a la alineación oficial de la parcela y en el punto medio de su línea de fachada.

Cuando las alineaciones de calle no sean paralelas entre si, se tomará como ancho el promedio de las distancias medidas sobre perpendiculares a la alineación de parcela, en cada punto de ésta.

Cuando la calle vaya acompañada en alguno de sus bordes de jardines o espacios libres, se tomará como ancho el existente entre la alineación de la parcela y el límite del jardín o espacio libre.

No se tendrán en cuenta los chaflanes, los cruces o embocaduras de otras calles, las plazas, ni los ensanchamientos parciales consecuencia de retranqueos. El ancho se medirá en la línea de prolongación de las alineaciones.

Artículo 237. Casas de esquina.

1. En las casas de esquina se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, que podrá mantenerse en la calle de menor ancho hasta una distancia (medida desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de



las alineaciones de parcela) no superior al doble de la anchura oficial de la calle menor ni a 12 metros, y separándose en las plantas superiores del edificio medianero en la calle menor un mínimo de 3,50 metros. Este paramento lateral retranqueado se tratará exactamente igual que la fachada, de acuerdo con lo establecido en relación con las condiciones estéticas en estas normas.

2. A partir de 3,50 metros se tomará la altura correspondiente a la calle de menor ancho. No obstante lo anterior, si la longitud de fachada a la calle de menor ancho no excede de 15 metros, se tomará como altura máxima en ésta la de la calle más ancha.

Artículo 238. Casas con fachada a plaza.

En las casas con fachada a una plaza, la altura de los edificios será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya.

Artículo 239. Fondo máximo de la altura mayor.

En todos los casos y sin perjuicio de lo dispuesto para las casas de esquina, la altura fijada para un ancho de calle o plaza podrá mantenerse sólo hasta el fondo edificable y, como máximo, hasta el eje de la manzana o la línea bisectriz entre sus alineaciones opuestas (línea equidistante entre alineaciones de parcela opuestas), continuando el resto de la edificación con la altura correspondiente a las calles restantes.

Artículo 240. Construcciones interiores.

Su altura total no excederá de la reglamentaria correspondiente a la alineación de parcela más próxima, siempre teniendo en cuenta lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 241. Construcciones por encima de las alturas máximas.

1. Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos y los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima de coronación, cumpliendo la altura máxima total, además de los elementos anteriores podrán admitirse las vertientes de la cubierta (por lo tanto, los espacios bajo cubierta) y los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones.
3. Por encima de la altura máxima de cornisa, cumpliendo las alturas máximas total y de coronación, además de los elementos anteriores y del forjado de techo de la última planta, podrán admitirse los antepechos, barandillas y remates ornamentales. No se admitirá en ningún caso la habilitación de viviendas de



portero, conserje, encargado, etc, ni otras dependencias, instalaciones o elementos constructivos que no estén entre los especificados o sean (a juicio del Ayuntamiento) manifiestamente análogos.

4. Excepcionalmente, por encima de la cornisa o perfil reglamentario podrán admitirse espacios bajo cubierta, torreones, áticos y sobreáticos, con sus condiciones específicas, siempre que la normativa urbanística los autorice expresamente.

Artículo 242. Alturas mínimas.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto (visibles desde el espacio público), admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características, de acuerdo con las condiciones estéticas exigidas en estas Normas . Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Artículo 243. Plantas bajo rasante.

1. La excavación podrá extenderse a los límites de la parcela, respetando los retranqueos definidos por la ordenanza correspondiente.
2. En locales de pública concurrencia o donde se produzca permanencia de personas, la cara superior del pavimento del sótano más profundo no distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante o desde la cota natural del terreno.
3. Los sótanos o semisótanos cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) sobrepase en algún punto un (1) metro de altura de la rasante oficial o (en su defecto o en casos de retranqueo) la cota natural del terreno contacto con el edificio, se considerarán en la parte que sobresalen y a todos los efectos "plantas sobre rasante".

Artículo 244. Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasante se considerarán los sótanos o semisótanos (o la parte de ellos) que sobresalgan más de un metro; las plantas bajas (porticadas o no); las entreplantas o entrepisos (salvo los autorizados dentro de las plantas bajas); las plantas de piso (diáfanos o no); los áticos; los sobreáticos y los espacios bajo cubierta.



Artículo 245. Espacios bajo cubierta.

1. Podrán autorizarse cuando carezcan de posibilidades de uso o estén destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio; o, para otros usos, si están ligados de forma indivisible a un local de la planta inferior (como local adicional o como doble altura de éste).
2. En el último supuesto estarán vinculados en uso y accesos al local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.

Artículo 246. Áticos y torreones.

1. El volumen de los áticos se ajustará a las condiciones específicas que imponga el planeamiento.
2. Si la normativa urbanística permite los áticos, la fachada de éstos se retranqueará hasta que su punto más alto intersecte el plano teórico trazado a 45° desde el encuentro de los planos de fachada (que puede estar volado sobre la alineación de parcela) y la cara superior del último forjado del perfil reglamentario.
3. En casas en ángulo y en ambos supuestos, de áticos y sobreáticos o sólo áticos, no será obligatorio mantener el contorno adicional o el retranqueo en una longitud máxima de 12 metros por cada fachada, medidos desde la esquina o, caso de chaflanes, desde la intersección teórica de las alineaciones de parcela. Sobre estos cuerpos no retranqueados podrán permitirse, además, elementos estrictamente decorativos y sin aprovechamiento alguno (como cúpulas, cresterías, pináculos y similares).
4. Los torreones por encima del perfil reglamentario podrán admitirse cuando los autorice la normativa urbanística aplicable y siempre que cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Tendrán carácter de elemento compositivo de remate de la fachada del edificio y sólo se admitirán en ángulos o chaflanes de calles a las que corresponda la misma altura máxima o el mismo perfil, salvo que, en edificios de una sola fachada (a solicitud del propietario interesado y a juicio del Ayuntamiento) se estime que su emplazamiento y amplitud de vistas son excepcionales.
 - b) Como remate del torreón se permitirán elementos exclusivamente decorativos, como cúpulas, cresterías, pináculos y similares.



- c) Los torreones estarán vinculados en uso y accesos a un local de la planta inferior, no pudiendo tener acceso independiente.
- d) La distancia mínima entre torreones contiguos será de 15 metros, sin que puedan acumularse dos colindantes.

Artículo 247. Plantas bajas y entrepisos.

Se permite la construcción de entrepisos dentro de la altura libre de las plantas bajas, siempre que se ajusten a las condiciones siguientes:

1. La superficie útil del estrepiso no superará el 50% de la planta baja del local a que se añada.
A efectos del cómputo de superficies, cada local quedará vinculado de forma indivisible a la entreplanta que haya podido generar, no autorizándose segregaciones posteriores, de modo que alguna de ellas acumule más superficie de entreplanta que la correspondiente a la mitad de la superficie útil con que quede en su nueva configuración.
2. Los entrepisos sólo podrán abrir huecos de fachada a un patio de manzana con uso público cuando entre el suelo del patio y el techo de la planta baja (y del entrepiso) haya una luz libre mínima de 2,80 metros. En ningún caso podrán dar a fachada de alineación exterior (ni en edificación aislada), debiendo quedar separados al menos 3 metros de las mismas.
3. Los entrepisos permitidos en las plantas bajas en ningún caso podrán tener uso de vivienda ni para pernoctación de personas.

Artículo 248. Alturas libres.

1. En obras de acondicionamiento, reestructuración, de nueva planta o de ampliación, las alturas libres se ajustarán a los mínimos siguientes:

Sótanos y semisótanos	2,20 metros	
Plantas bajas	3,00 metros	
Entreplantas no comerciales	2,50 metros	
Plantas de piso	2,50 metros	
Áticos y torreones.....	2,50 metros	

admitiéndose una reducción máxima de 20 centímetros por descuelgue de vigas o paso de instalaciones.

2. La altura libre se mantendrá al menos en el 75 % de la superficie útil de cada local, pudiendo reducirse en el resto.
3. En las plantas con cubierta inclinada se permitirá que, como máximo, la mitad de



la superficie útil tenga altura menor que la reglamentaria. La superficie útil se contabilizará sólo en los espacios cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

Artículo 249. Patios, condiciones generales.

1. Se entiende por patios los espacios, dentro de las parcelas, sobre los que no existe edificación.
2. El pavimento de los patios no podrá estar a más de un metro por encima del suelo ni a menos de 2,50 metros por debajo del techo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario.
3. Para determinar las dimensiones mínimas, la altura de los paramentos se medirá en el caso más desfavorable, desde el nivel del pavimento del local de cota más baja que tenga luz y ventilación al mismo, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, incluyendo los antepechos de fábrica y cualquier otro cuerpo de edificación existente o previsto por encima de la altura de cornisa, excepto en su caso las cajas de escalera y los casetones de ascensor.
4. Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, sin computar, en su caso, la mayor distancia de los paramentos retranqueados. Estos se admitirán sin límite, cuando estén por encima de la abertura mínima; y hasta un máximo de 1,50 metros, cuando contengan huecos de piezas habitables en niveles inferiores.
5. Las vistas rectas se contarán a partir del paramento del muro cuando los huecos sean ventanas, y desde el punto más saliente cuando existan o se prevean cuerpos salientes. Ni las vistas rectas mínimas ni las dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con vuelos de ningún tipo, salvo los de la cornisa.
6. Los paramentos exteriores de los patios de manzana y de los abiertos a fachada o exteriores se decorarán con los mismos materiales y características que las fachadas. El resto de los patios de parcela deben quedar revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto.
7. Los suelos de los patios deberán disponerse de forma que las aguas discurran con facilidad, a cuyo fin se les dará la caída conveniente hacia uno o más sumideros. Se prohíbe que el terreno natural o echadizo forme el pavimento del



patio, el cual deberá construirse con losa, adoquín, baldosa, asfalto u otro material análogo. Sin embargo, cuando las dimensiones del patio permitan convertirlo en jardín, podrá hacerse siempre que contra los muros del edificio se establezca una acera de un metro de anchura por lo menos, formada con materiales impermeables y establecida de forma que presente caída hacia el exterior. Esta última prescripción se observará en los patios de parcela abiertos, alrededor de edificios aislados que se hallen rodeados de jardines o tierras de labor.

8. En los patios no se admitirán construcciones de ningún tipo, salvo las salidas de ventilación o de iluminación de plantas inferiores.
9. Puede admitirse la cubrición con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre (entre los muros del patio y el elemento de cubrición) que permita una superficie de ventilación de 1,20 veces la superficie (de la abertura mínima) del patio.
10. Podrán cubrirse hasta el nivel de la primera planta que esté destinada a vivienda, con claraboyas y lucernarios traslúcidos al menos en la quinta parte (1/5) de la superficie mínima del patio, siempre que la ventilación constante de los mismos quede garantizada mediante huecos con bastidores practicables o permanentemente abiertos y con una superficie mínima de un décimo (1/10) de la superficie mínima del patio. La altura de estas cubiertas quedará limitada por planos inclinados a 45° desde el pavimento de la vivienda inmediata superior.

Artículo 250. Patios de manzana.

Estarán definidos por las alineaciones interiores de la edificación, resultantes de alineaciones interiores o de otras condiciones de edificación impuestas por el planeamiento general.

Artículo 251. Patios interiores.

Los patios interiores cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

1. En viviendas unifamiliares aisladas: Los patios deberán poder inscribir un círculo con diámetro mínimo un tercio de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren ($h/3$), con un mínimo de 3 metros.
2. En otras tipologías edificatorias: Las vistas rectas tomadas en el eje de cualquier hueco de cualquier pieza habitable y la superficie del patio interior no principal no podrán ser en ningún caso inferiores a 3 metros ni 12 m² y según su uso



guardarán, con la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, las relaciones siguientes:

Piezas habitables excepto cocina:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
Ejemplos: h	$0,5+0,25*h$	$(0,5+0,25*h)^2$
3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	3,50	12,25
15	4,25	18,06
18	5,00	25,00
21	5,75	33,06
24	6,50	42,25
27	7,25	52,56

Cocina:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
Ejemplos: h	$0,4+0,2*h$	$(0,4+0,2*h)^2$
3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
15	3,40	11,56
18	4,00	16,00
21	4,60	21,16
24	5,20	27,04
27	9,40	88,36

Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos:

Altura del paramento opuesto (m)	Vista recta mínima (m)	Superficie mínima del patio (m ²)
Ejemplos: h	$0,3+0,15*h$	$(0,3+0,15*h)^2$
3	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
6	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
9	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
12	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
15	Mínimo 3,00	Mínima 12,00
18	3,00	9,00
21	3,45	11,90
24	3,90	15,21
27	4,35	18,92

Artículo 252. Patinillos

Los patinillos de ventilación e iluminación (se entiende por tales los patios con alguna



dimensión menor que la reglamentaria) se autorizarán exclusivamente en supuestos de obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción, si a los mismos no abren huecos piezas habitables (excepto si éstas abren otros huecos a fachada o patio), siempre que tengan un lado mínimo de 1 metro y quede garantizado el acceso a los mismos para registro y limpieza.

Artículo 253. Patios adosados a linderos, patios abiertos y patios mancomunados.

1. Los patios adosados a linderos y los abiertos cumplirán las condiciones del apartado anterior, considerándose paramento frontal de los patios adosados la linde y, en los patios abiertos, la línea de edificación.
2. Para que un patio adosado a lindero pueda considerarse común a dos parcelas colindantes, para completar las dimensiones mínimas del patio, debe haberse constituido la mancomunidad o el derecho real de servidumbre entre ambas propiedades, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para alcanzar la dimensión mínima.
4. Los patios mancomunados podrán dividir su planta inferior con rejas o cancelas, pero no con obra de fábrica.
5. Los linderos de parcela de patios adosados no mancomunados podrán cerrarse con muro de fábrica de 3 metros de altura máxima.

Artículo 254. Patios abiertos adosados a fachada.

1. Los patios abiertos a fachada cumplirán las condiciones adicionales siguientes:
 - a) Cumplirán las condiciones indicadas para los retranqueos.
 - b) La longitud del frente abierto no será inferior a un sexto (1/6) de su altura, con un mínimo de 6 metros, dimensión mínima que no podrá reducirse con vuelos de ningún tipo.
 - c) La profundidad, medida normalmente al plano de fachada y desde la alineación del edificio (por lo tanto sin considerar los vuelos sobre ésta última ni, en su caso, las terrazas entrantes), será como máximo una vez y media el frente abierto, cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto en los casos restantes; todo ello, salvo que se trate de un pasaje peatonal descubierto, de acceso a patio de manzana.
2. No tendrán la consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos



cuya profundidad medida normalmente al plano de la fachada sea igual o inferior a 1,50 metros.

Artículo 255. Cuartos de calderas.

1. A efecto de estas Normas, se incluyen en este apartado tanto los locales destinados a los equipos de calefacción de edificio como los destinados a instalaciones tales como cambiadores de calor, subestación en redes centralizadas de calefacción, etc.
2. Las instalaciones de calefacción por combustibles gaseosos o líquidos se atenderán a su reglamentación específica.
3. Las calderas, cambiadores, etc, se instalarán en locales especiales para este uso, con ventilación natural y vestíbulo estanco. Se entiende por vestíbulo estanco el acceso a través de doble puerta metálica, con resortes de retención. No se permitirán por debajo del primer sótano, salvo cuando se cuente con dos accesos independientes, opuestos y alejados, en cuyo caso se permitirá su instalación en segundo sótano.
4. Las calderas de calefacción individual son permisibles en recintos de estancia o paso, siempre que los elementos compartimentadores del recinto permitan la entrada del aire de combustión necesario y que no dispongan de materias combustibles, a menos de un metro en su entorno, sin la debida protección.
5. Se prohíbe la utilización de calderas de calefacción para incinerar residuos o materiales no incluidos como combustibles en su documentación técnica.

Artículo 256. Vuelos sobre espacios públicos.

1. De las alineaciones de parcela o pública sólo podrán sobresalir cornisas, aleros, molduras, impostas y parte decorativa de los edificios.
2. Entendiéndolos como ocupación del espacio público por vuelo sobre el mismo, podrán autorizarse otros salientes: balcones, balconadas, miradores, terrazas, cuerpos cerrados volados, portadas y escaparates, marquesinas, toldos, muestras, banderines y anuncios publicitarios; para los que se establecerá el precio público que corresponda.

Artículo 257. Salientes y entrantes en las fachadas.

1. En calles de menos de 4 metros de ancho no se consentirá saliente alguno, salvo el del alero y las molduras, impostas o parte decorativa. En los casos de chaflán coincidente con una calle más ancha, se consentirán salientes en la



mayor y en el chaflán, y se permitirán los mismos vuelos por la fachada de la calle más estrecha en una longitud no superior a 3,50 metros.

2. En calles de más de 4 metros, desde el plano de la fachada situado en la alineación de la edificación sólo pueden sobresalir balcones, balconadas y miradores, con los salientes máximos que se indican a continuación y cumpliendo siempre las condiciones siguientes:

- a) La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 metros. En edificios retranqueados de la alineación de la calle, la altura libre mínima sobre la rasante podrá reducirse a 3,00 metros.

SALIENTES MAXIMOS (con respecto a la alineación).		
Elemento.	Long.máx. (m)	Sal.máx. (m)
Balcones	1,40	0,45
Balconadas	--	0,45
Miradores (desde barandilla)	2,50	0,75

- b) Los vuelos no podrán ocupar el espacio libre resultante de las separaciones mínimas obligatorias a fachada y linderos.
- c) No pueden aplicarse vuelos sobre las fachadas correspondientes a los retranqueos fijados para áticos, ni sobre las partes de fachada comprendidas dentro de soportales o plantas bajas porticadas.

Artículo 258. Terrazas entrantes.

1. Se admiten terrazas entrantes si su profundidad no es superior a su anchura ni a su altura, contando la profundidad desde la línea de fachada o desde el vuelo, si lo hubiere.
2. En las terrazas en esquina se admitirá una profundidad máxima de hasta una vez y media su anchura o su altura.

Artículo 259. Cierre de terrazas.

Se autorizará exclusivamente cuando se plantee una nueva solución de toda la fachada o de una parte diferenciable dentro de la misma, lo que habrá de justificarse con el acuerdo unánime de la Junta de Comunidad de Propietarios (o cualquier otro medio similar) de proceder a realizar la obra simultáneamente, en todos los elementos que configuran tal unidad. A tal efecto, aportarán con el proyecto aval bancario por el importe del total de las obras.



Artículo 260. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación no excederá de 0,80 metros; sobre estos elementos no se permitirá ninguna construcción, ni siquiera antepechos ni barandillas.

Artículo 261. Otros salientes.

1. Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la alineación de parcela un máximo de 5 centímetros para aceras de ancho hasta un metro; y 5 centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros:

Anchura de la acera (m)	Saliente máximo (cm)
$a \leq 1,00$	5
$a > 1,00$	$5 * a$
Ejemplos: 1,50	7,5
2,00	10
2,50	12,5
3,00	15
3,50	17,5
4,00	20

2. Se prohíbe que las persianas, bastidores, puertas, vidrieras y demás elementos análogos de las construcciones se abran hacia el exterior, a excepción de los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas.
3. No se consentirán macetas ni jardineras voladas sobre la vía pública, si no se autorizan expresamente y con carácter previo a su colocación.

Artículo 262. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares (5 centímetros para aceras de ancho hasta un metro y 5 centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros), con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Artículo 263. Marquesinas.

1. La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 3,50 metros. En edificios retranqueados de la alineación de la calle, la altura libre mínima



sobre la rasante podrá reducirse a 3,00 metros.

2. El saliente máximo no excederá de una dimensión de 60 centímetros menos que el ancho de la acera; en las aceras donde exista arbolado, se considerará que su ancho (a efectos de limitar el saliente máximo de la marquesina) es la distancia hasta la alineación de los árboles.
3. No se permite el vertido de aguas a la vía pública desde las marquesinas ni la instalación sobre las mismas de macetas u otros objetos móviles.

Artículo 264. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima de 2,20 metros sobre la rasante de la acera. Los toldos fijos cumplirán las mismas condiciones de las marquesinas.



Anejo I. Recomendaciones sobre las Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

I-1. Piezas habitables.

Se entiende por "pieza habitable" cualquier parte de un edificio, vivienda o local en que pueda producirse la estancia prolongada o sedentaria de personas: tales como, en una vivienda, la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y, en su caso, el despacho doméstico; no son piezas habitables los cuartos de baño o aseos, pasillos, pasos, distribuidores, vestíbulo, armarios empotrados o despensa.

I-2. Condición de "local exterior".

- Salvo en aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle (siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire), las piezas habitables deben cumplir la condición de "local exterior" y las correspondientes de superficies de huecos de iluminación y ventilación.
- En los edificios con uso predominante de oficinas se exigirá en cualquier caso el cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación mínimas.
- En viviendas integradas en obras de restauración, conservación o mantenimiento, consolidación y reparación, exteriores y de reconstrucción podrá admitirse como pieza habitable una habitación con segundas luces, si la cocina y al menos otras dos piezas cumplen la condición de local exterior; y una habitación con segundas luces más por cada grupo de tres piezas que cumplan dicha condición.
- En todo caso, las cocinas podrán tener segundas luces a través de la terraza tendadero.

I-3. Iluminación mínima.

- La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un octavo ($1/8$) de la superficie útil del local.
- Prolongado el ancho de un hueco hacia el interior de la habitación, en dirección de la vista recta, si a un lado de esta faja queda una superficie superior a los $2/3$ de la pieza, se ampliará la superficie del hueco de iluminación en un 30 % (quedaría de $1/6$ o $1/9$ de la superficie útil); y si fuese superior a los $3/4$, se ampliará en un 50 % (quedaría de $3/16$ o $1/8$ de la superficie útil). Si en una sola pieza habitable hay varios huecos, a efectos de la posible mayoración de la superficie de éstos se tendrá en cuenta la superficie sin iluminación directa



después de prolongar su anchura en la dirección de la vista recta.

I-4. Ventilación mínima.

- Todo local deberá ser ventilable, permitiendo el paso del viento por voluntad del usuario; y deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la presencia o no del viento, ni de su paso a través del mismo.
- Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable no inferior a un doceavo (1/12) de su superficie útil.

I-5 Iluminación y ventilación mínimas para el supuesto de segundas luces.

- Caso de que existan, deberán cumplir las condiciones siguientes:
 - a) El hueco por donde entre la primera luz se abrirá a calle, espacio libre público, espacio exterior accesible o patio de manzana.
 - b) Cada uno de ambos huecos, el de primera y el de segunda luz, tendrá una superficie mínima de 2,5 m², de los cuales al menos 1,5 m² en el de primera luz y 1 m² en el de segunda serán de cristal que deje pasar la luz blanca.
 - c) El hueco de segunda luz será completamente practicable y comenzará a nivel del suelo.
 - d) Ambos huecos serán paralelos o sensiblemente paralelos, formando un ángulo que no exceda de 15 grados sexagesimales. La distancia máxima entre sus ejes será de 1 metro en el primer caso; en el segundo, no se admitirá ninguna desviación entre los ejes.
 - e) La segunda luz no se tomará de dormitorios ni de cocinas.
 - f) La pieza con primera luz no tendrá un fondo mayor de 6 metros, ni mayor de 4 metros la que reciba la segunda, ambas medidas sobre la normal al hueco de la fachada.
- Las condiciones anteriores no se aplicarán a las segundas luces de cocinas a través de terrazas tendadero.

I-6 Piezas no habitables.

Cuando no cumplan la condición de "local exterior", en las piezas no habitables tales como lavaderos y tendaderos interiores, aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas y trasteros se admiten los sistemas de ventilación forzada con conductos (independientes de los de salida de humos de



combustión), con sección mínima de colector de 400 cm² y 150 cm² los conductos individuales coronados con aspirador estático.

I-7 Iluminación de Escaleras.

- No se admiten escaleras sin luz natural o sin ventilación, salvo en los tramos situados en plantas bajo rasante (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación o medio semejante) y en las interiores de viviendas unifamiliares o locales. Cuando la apertura sea a fachada o a patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 0,80 m² y de ventilación no inferior a 0,50 m².
- Se permitirá que una escalera principal pueda iluminarse a través de otra de servicio siempre que se cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Que coincidan los ejes de ambas escaleras.
 - b) Que el frente de la escalera con iluminación y ventilación a fachada o patio sea totalmente abierto y con barandilla metálica.
 - c) Que la separación entre ambas escaleras sea diáfana en toda su altura, excepto en 0,90 metros a modo de antepecho, con ventilación mínima de 1,00 m² por cada planta.
 - d) Que la profundidad de la escalera de servicio no exceda de 2 metros interiormente, sin que exista vuelo alguno ante ni sobre ella.
- En edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante se admite la iluminación cenital, resolviendo la ventilación por medios mecánicos o chimenea adecuada, siempre que el hueco (central o lateral) bajo el lucernario quede libre en toda su altura y tenga un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 1,00 m². El lucernario se dispondrá sobre el hueco central o lateral, podrá inscribir un círculo de 1,10 metros de diámetro y tendrá una superficie igual o superior a 5 m². En su construcción se emplearán materiales traslúcidos.

I-8 Entrepisos dentro de las plantas bajas.

- Los locales del entrepiso tendrán huecos de luz y ventilación de 1,50 m² de superficie mínima, a un patio de manzana o a un patio interior con superficie mínima 9 m², con vista recta de al menos 3 metros.
- Dicha superficie de hueco de 1,50 m² será para locales de hasta 10 m² de superficie útil; por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m², aumentará la superficie del hueco en 0,10 m².
- No obstante lo anterior, en estos locales se admitirá también la iluminación y



ventilación cenitales.

- Caso de que no pueda cumplirse esta condición de huecos, el entrepiso quedará sin cerrar en una altura de un metro desde el techo y los huecos de la planta baja (inferior) tendrán una superficie mínima conjunta (sumadas las superficies de los que existan o se prevean) de 5 m^2 .
- Dicha superficie de huecos de 5 m^2 será para locales de hasta 10 m^2 de superficie útil; por cada metro cuadrado o fracción que exceda de estos 10 m^2 , aumentará la superficie de huecos en $0,35 \text{ m}^2$.

I-9 Sótanos y semisótanos.

Los sótanos y semisótanos deben aprovechar sus posibilidades de ventilación natural. Cuando en estas plantas se dispongan aparcamientos se tendrá en cuenta que los elementos de ventilación (natural o forzada) han de garantizar una renovación mínima de 15 m^3 de aire por m^2 de superficie útil, cada hora.



Anejo II Recomendaciones sobre las Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

II-1 Dotación de agua.

- Todo edificio debe disponer de servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.
Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 350 litros / habitante x día, para una vivienda de 100 m².
- El cálculo de las necesidades de agua fría se basará en los caudales efectivos, que se obtendrán de aplicar un coeficiente de simultaneidad a los caudales unitarios teóricos de cada aparato (0,35 l/seg en bañeras; 0,30 l/seg en lavadoras y fregaplatos; y 0,10 l/seg en lavabos, bidés, inodoros, fregaderos y piletas). Estas necesidades de agua fría exigirán un caudal disponible mediante un sistema de transporte adecuado: acometida suficiente al edificio, presión suficiente y tuberías con diámetros adecuados.
- Las necesidades de agua caliente suponen las mismas exigencias y, además, una fuente de calor con la potencia calorífica suficiente para calentar el caudal de agua caliente hasta la temperatura de utilización adecuada (lavabos: 100 l/hora a 40°C; duchas: 125 l/hora a 32°C; bañeras: 300 l/hora a 37°C; fregaderos: 100 l/hora a 65°C).
- A efectos de cálculo, la potencia calorífica máxima necesaria para la producción de agua caliente se considerará igual a las necesidades de la hora punta. La potencia calorífica mínima será igual a la suma de las necesidades durante 24 horas, dividida por 24. La potencia calorífica a instalar se determinará teniendo en cuenta el volumen del acumulador o de los acumuladores disponibles en su caso.

II-2 Contadores.

- Se dispondrá de un contador general para los suministros domésticos, debiendo justificarse en caso contrario (contadores divisionarios en batería) la conveniencia de la propuesta. Este contador será independiente de los destinados a cada local con cualquier otro uso no residencial, que irán ubicados en el armario o cámara destinada a tal fin. Una vez determinado el lugar que corresponde a cada contador, se rotularán de forma imborrable el local y, en su caso, la planta y el piso al que suministra.
- En lo referente al emplazamiento y materiales a emplear, la instalación de contadores se ajustará a lo dispuesto en la normativa vigente en la Comunidad



de Madrid, y a las demás normas y reglamentos de aplicación general. La instalación de contadores se realizará mediante aparatos homologados por organismo competente y autorizados por el Ayuntamiento.

II-3 Grupos de presión.

- En las parcelas, edificios o actividades en las que, por su especial destino, no exista suficiente presión de agua en la red o se precisen presiones mayores por razones de seguridad, podrán instalarse grupos autónomos de presión. Su capacidad vendrá dada en función de la presión y caudal demandados, de la altura del edificio y del cálculo de pérdidas de carga en la red.
- Los grupos, salvo casos excepcionales y por razones de seguridad, serán accionados por motor eléctrico. Se montarán sobre bancadas antivibratorias, y su unión a las redes contará con acoplamiento elástico, para evitar la transmisión de ruido por las mismas.

II-4 Red interior.

- Todo edificio con acometida de agua de la red pública contará con una llave de cierre rápido, modelo homologado, a la entrada del mismo y suficientemente señalizada.
- La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo, de preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

II-5 Dotación de electricidad.

- Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema general de suministro u otros adecuados de generación propia.
- Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.
- Para que las empresas distribuidoras puedan determinar con antelación suficiente el crecimiento de sus redes y las previsiones de cargas en sus centros de transformación, los propietarios de los edificios en proyecto, antes de iniciar las obras, facilitarán a la empresa que ha de realizar el suministro de energía eléctrica toda la información que ésta necesite para deducir los consumos y



cargas que han de producirse.

II-6 Grupos electrógenos.

Salvo supuestos excepcionales que requieran la utilización de grupos electrógenos como suministro principal, éstos se considerarán como instalaciones de emergencia. En su caso, cumplirán las condiciones siguientes:

- Su ubicación no ocupará plantas por encima del nivel del suelo. Estarán instalados en recintos independientes, cumpliendo las condiciones de las salas de máquinas.
- El almacenamiento de combustible en el mismo local que el grupo no superará los 50 litros en gasolina o los 300 litros en gasóleo.
- Los locales contarán con ventilación natural directa, dimensionada de forma que garantice no sólo el suministro de oxígeno para la combustión del motor, sino también la correcta renovación del aire del local y, en todo caso, impidiendo que se produzcan fenómenos de depresión, especialmente en la puesta en marcha del equipo.
- El grupo motor contará con evacuación directa de gases de combustión al exterior, mediante conducto reglamentario, así como silenciador de salida.
- El local contará con sumidero, conectado a la red mediante cámara intermedia.
- Tanto el local como la puerta estarán insonorizados y la maquinaria se apoyará sobre bancada con elementos elásticos antivibratorios.

II-7 Baterías eléctricas.

Los locales destinados a cuartos de baterías o de almacenamiento de productos químicos para las mismas serán independientes del resto y contarán con ventilación natural directa. Sus paramentos serán lavables, y todos los elementos metálicos descubiertos, como soportes, herrajes, etc, deberán estar tratados con productos anticorrosivos. Contarán con sumidero conectado a la red mediante cámara intermedia.

II-8 Generación fotovoltaica.

- Se admite la instalación de paneles fotovoltaicos de generación de energía eléctrica, colocados preferentemente en la coronación de los edificios o sobre estructuras adecuadas.
- Deberán estar anclados a estructura resistente, de forma que admitan como mínimo vientos de 120 Km/hora sin desprendimiento de placas ni deformación permanente. Esta estructura será capaz de soportar las acciones derivadas.



II-9 Generación eólica y otras.

Las unidades de generación de energía eléctrica a partir de fuentes de energía eólica u otras no habituales, se ajustarán a las normas generales sobre instalación de equipos industriales y su instalación será objeto de aprobación expresa del Ayuntamiento.

II-10 Centros de transformación.

- Cuando se construya un local, edificio o agrupación de éstos cuya previsión de cargas exceda de 50 kVA o cuando la demanda de potencia de un nuevo suministro sea superior a esa cifra, la propiedad del inmueble deberá reservar un local destinado al montaje de la instalación de un centro de transformación, cuya situación en el inmueble corresponda a las características de la red de suministro, aérea o subterránea, y que pueda adaptarse al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y tenga las dimensiones necesarias para el montaje de los equipos y aparatos requeridos para dar el suministro de energía previsible.
- Este local debe ser de fácil acceso y se destinará exclusivamente a la finalidad prevista, y no podrá utilizarse como depósito de materiales ni de piezas o elementos de recambio.
- La obligación del propietario de reservar el local antedicho prescribirá si, transcurrido un año desde que hizo el ofrecimiento del mismo a la empresa suministradora de energía, ésta no ha llevado a cabo el montaje del centro de transformación.
- Cuando el suministro de energía eléctrica tenga como finalidad el alumbrado público de vías urbanas u otros servicios municipales, el Ayuntamiento deberá reservar asimismo los locales o recintos necesarios para la adecuada instalación de los centros de transformación que sean precisos según las características y extensión del suministro.
- A efecto de estas Normas, los centros de transformación de energía se clasifican en los cuatro tipos siguientes:
 - a) En local subterráneo,
 - b) En local de edificio,
 - c) Transfocabinas, y
 - d) De intemperie.
- En ningún caso, excepto para un uso público, se autorizará la ocupación de vías públicas ni de espacios libres públicos para la instalación de centros de



transformación ni de elementos accesorios de los mismos, tales como accesos, ventilaciones, etc.

II-11 Centros de transformación en local subterráneo.

- Se autorizan en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.
- Los locales donde se ubiquen serán de obra de fábrica debidamente impermeabilizada y contarán con drenaje por gravedad. En caso de no poder realizarlo, se admitirán sistemas automáticos de achique, siempre y cuando estén duplicados, por razones de seguridad.
- Su ventilación será por tiro natural, a través de rejillas, las cuales estarán dimensionadas para garantizar un mínimo de seis renovaciones por hora en régimen de plena potencia. Las rejillas de salida de aire caliente estarán a una distancia mínima (medida entre ejes) de 2 metros de otros huecos de fachada.

II-12 Centros de transformación en locales de edificios.

- Sólo podrán ubicarse en planta baja (si no hay viviendas en planta primera) o en el primer sótano. En plantas por encima de la baja sólo se permiten transformadores secos.
- Los accesos serán preferentemente desde el exterior de los edificios o desde sus zonas de uso común. En edificios industriales podrán comunicar con locales destinados a otros usos, mediante vestíbulo de aislamiento y con doble puerta de cierre automático. En caso de comunicar con un garaje aparcamiento, contarán con otra salida a efectos de emergencia.
- No se permiten transformadores con aislamiento combustible. En caso de utilización de piralenos o similares, deberá anunciarse en el acceso del local.
- En la comunicación del sumidero con la red de alcantarillado existirá un depósito intermedio con una capacidad mínima de acuerdo con las normas de la compañía suministradora.
- La ventilación podrá ser natural o forzada, siempre independiente de la del resto del edificio. En caso de ventilación natural, las rejillas de salida del aire caliente deberán distar entre ejes de hueco, como mínimo, 2 metros de huecos de ventana o tomas de aire de otras actividades. En caso de ventilación forzada, el punto de evacuación de la misma distará al menos 5 metros de ventanas o tomas de aire.
- Cuando en un edificio exista un centro de transformación, se colocará una placa



anunciadora de tal circunstancia en un lugar visible del acceso, para advertir a los servicios de bomberos y de protección civil, en caso de siniestro. Esta placa describirá el tipo de centro, su ubicación dentro del edificio y/o parcela y las tensiones primarias y secundarias del centro.

II-13 Transfocabinas.

- Su implantación se limita a zonas industriales y/o agrícolas o similares.
- Las transfocabinas de superficie, prefabricadas o no, estarán situadas en zonas libres de propiedad privada que no formen parte de retranqueos obligatorios.
- Dispondrán de transformadores con aislamiento no combustible y, caso de emplearse piraleno, deberá anunciarse claramente en los accesos al centro.
- Las rejillas de ventilación contarán con dispositivos antivandálicos y estarán construídas de forma que, en caso de ataque con líquidos, el vertido sea al exterior en todo caso.
- La cimentación será sobre losa de hormigón autoportante, atravesada únicamente por los conductos para paso de cables y evacuación de aguas, anclándose a dicha losa los elementos estructurales, prefabricados de manera que formen un conjunto homogéneo frente a las acciones exteriores.
- En este tipo de transformadores no se permitirá el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador, admitiéndose únicamente la entrada y salida subterránea de cables.

II-14 Centros de transformación de intemperie.

Quedan expresamente prohibidos en suelo urbano, salvo en instalaciones provisionales.

II-15 Contadores.

- En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar de forma concentrada los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.
- Este local, que habrá de destinarse exclusivamente a la centralización, estará situado preferentemente en la planta baja o en el primer sótano. Cuando el edificio se encuentre situado en zonas de alto nivel freático, en las que sean de temer posibles inundaciones en las plantas sótano, no se preverá en éstas.

II-16 Combustibles.

El almacenamiento, tratamiento, distribución y empleo de combustibles se atenderá



exactamente a la normativa específica, en cada caso particular.

II-17 Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.

II-18 Gases licuados de petróleo (GLP).

- Almacenamiento: Los depósitos de botellas de GLP, tanto de uso industrial como doméstico y de vehículos, se atenderán a las disposiciones propias de cada uno. Los tanques de GLP para consumos industriales o de servicio, propios de edificios, sólo podrán instalarse en el exterior de éstos, en terreno privado y cumpliendo las disposiciones vigentes en la materia. Podrán ser subterráneos o de superficie y, en este último caso, se rodeará el recinto con pantalla vegetal. Quedan prohibidas las instalaciones de depósitos de GLP en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán instalarse en espacios libres de propiedad privada cuando no estén afectados por retranqueos obligatorios. En zonas urbanas, únicamente se permitirán en disposición subterránea.
- Estaciones transformadoras: Se ubicarán junto a los depósitos y cumpliendo las mismas condiciones de emplazamiento.
- Redes interiores de distribución: Sus características y tendido se ajustarán a la normativa vigente. Todo edificio con acometida de GLP contará con una llave de cierre rápido a la entrada de mismo, modelo homologado, suficientemente señalizada.

II-19 Combustibles líquidos.

- Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones para su almacenamiento se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.
- Los depósitos de combustibles líquidos se admiten tanto en el exterior como en el interior de los edificios, y pueden ser subterráneos o de superficie. Cuando sean de superficie (nunca en zonas de viviendas) y en el exterior, estarán vallados con pantalla vegetal.
- Se prohíbe instalarlos en el suelo y subsuelo de vías públicas. Podrán estar en espacios libres de propiedad privada que no estén afectados por retranqueos obligatorios.



- La boca de carga cumplirá las condiciones que fijan los reglamentos de la materia, debiendo emplazarse en el interior de la parcela.
- El conducto de ventilación del tanque tendrá su boca de descarga a un mínimo de 3 metros sobre el suelo y a 2 metros de cualquier hueco de fachada o toma de aire.

II-20 Combustibles sólidos.

- No se permitirá su uso en zonas de viviendas.
- Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia; contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes al menos hasta los niveles que se establezcan en las Normas de Protección Ambiental.

II-21 Aguas pluviales.

- El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
- Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.
- Las bajantes de pluviales podrán disponerse exteriormente sobre la fachada del edificio, debiendo en este caso quedar embebidas en todo el paramento vertical de la planta baja. En los edificios existentes que no cumplan esta condición, las bajantes en fachada deberán modificarse cuando se pretenda realizar obras de reforma en las fachadas, excepto las de blanqueos, pintura y revoque.

II-22 Aguas residuales.

- Las bajantes de aguas fecales no podrán disponerse exteriormente, sobre fachadas del edificio que den frente a espacios exteriores accesibles.
- Para mejorar la circulación de agua a través de las bajantes, evitando succiones, así como para mejorar la ventilación de la red de alcantarillado, contarán con ventilación primaria por su extremo superior (se entiende por tal la prolongación de la bajante, con el mismo diámetro, por encima de los aparatos situados en las plantas superiores, hasta llegar al exterior).
- En las acometidas de cada uno de los aparatos a la red de desagües o bajantes debe haber un sifón o tapón hidráulico que impida el paso del olor de las tuberías de evacuación hasta el ambiente del local en que esté el aparato.



- Para evitar la desaparición de este tapón hidráulico por evaporación o por aspiración, en edificios de más de cuatro plantas de altura deberá preverse en las bajantes una ventilación secundaria, intercomunicando la evacuación del aparato con la atmósfera, mediante un tubo de pequeño diámetro que podrá acometer a la parte superior de la columna de ventilación primaria.
- Los encuentros de las bajantes con las redes horizontales de saneamiento se harán mediante arquetas.
- La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.
- Las acometidas a las alcantarillas se ejecutarán por el propietario, a excepción del tubo de ataque a la misma, que deberá ser ejecutado por personal municipal. Estas acometidas no se cubrirán hasta que sean reconocidas por los Servicios Técnicos municipales.
- Las limpiezas, entretenimientos y reparaciones de las acometidas serán por cuenta de los propietarios.

II-23 Aguas residuales industriales.

- Las industrias que por sus especiales características lo precisen deberán contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos, para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos.
- En ningún caso, las aguas residuales depuradas, natural o artificialmente, deberán añadir al alcantarillado componentes tóxicos o perturbadores por encima de los límites que fijen las Normas de protección del medio ambiente.
- Se cumplirá lo establecido en la Ley 10/93 de la CAM y decretos que la desarrollan, en particular normalizando la raqueta antes de la acometida final al SIS, según modelo de la citada Ley o similar autorizado por el Ayuntamiento.

II-24 Humos y gases.

Para la evacuación de humos y gases se estará a lo que dispongan las condiciones de seguridad y las Normas de protección del medio ambiente.

II-25 Residuos sólidos.



Los edificios de vivienda colectiva y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con local para cubos de basura con acceso directo desde el espacio exterior, que cumplirá además las condiciones siguientes:

- La forma y dimensiones del local permitirán inscribir un rectángulo de 1*1,60 metros por cada 500 m² construidos o fracción.
- Estará dotado de iluminación eléctrica; instalación de agua; sumidero sifónico y desagüe y conducto de ventilación exclusivo hasta cubierta.
- Sus paramentos verticales estarán revestidos con material impermeable, vítreo o vitrificado de color claro, que se especificará de forma expresa en el proyecto. El solado será igualmente impermeable y de fácil limpieza, y formará pendiente hacia el sumidero.
- Se considerará como sector de incendio; el elemento compartimentador tendrá un tiempo nominal de resistencia al fuego mínimo de 60 minutos y la o las puertas de acceso, de 20 minutos. Estas puertas contarán con un sistema de cierre automático, cuya acción será permanente o bien sólo en caso de incendio. Junto a ellas y en el exterior del local se dispondrá, por cada 50 m² de superficie o fracción, un extintor móvil de polvo polivalente con eficacia mínima de 13 A, ajustado a las norma básica de condiciones de protección contra incendios aplicable.
- Se prohíben los trituradores de basuras o residuos con vertido a la red de alcantarillado.

II-26 Climatización.

- Salvo que se asegure la continuidad por medio de equipos dobles o fuentes alternativas de energía eléctrica y/o en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por medios tecnológicos.
- La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso: ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.
- Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por Organismo competente.



- La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.
- El volumen máximo de aire evacuado al exterior, tanto de refrigeración como de aire viciado será de 1 m³/s.

II-27 Equipos individuales de acondicionamiento de aire.

- Quedan englobados dentro de este apartado los equipos denominados de ventana, consola, bipartidos o portátiles, con una potencia frigorífica inferior a 10.000 frigorías/hora.
- No podrán instalarse en fachada a menos de 2,50 metros de otros equipos similares o huecos de ventana, ni por debajo de 3 metros sobre la cota del suelo pisable.
- Además del aislamiento propio contra ruidos y vibraciones, en el montaje de los equipos deberán utilizarse dispositivos amortiguadores que atenúen la propagación de vibraciones.

II-28 Aparatos elevadores.

Comprenden el conjunto de mecanismos e instalaciones destinadas al transporte terrestre de personas y cosas a cortas distancias. La instalación de aparatos elevadores de cualquier tipo se ajustará a lo dispuesto en su Reglamento y disposiciones complementarias específicas.

II-29 Ascensores.

- Salvo en los edificios de vivienda unifamiliar y en aquéllos cuyo uso o destino haga tal instalación innecesaria, en todo edificio compartimentado horizontalmente o con más de una planta estará previsto el hueco de ascensores, que se construirá separado de la red de accesos y en comunicación con ella, a nivel de cada planta y del portal.
- Los ascensores se preverán obligatoriamente en todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 12,00 metros entre cotas de piso (incluso desde plantas bajo rasante); y cuando las particulares exigencias del uso del edificio lo hagan necesario. Particularmente, se preverán siempre, aunque el desnivel sea inferior a 12,00 metros, en edificios de propiedad pública o privada destinados a cualquier uso que implique la concurrencia de público.
- Cuando sea obligado disponer de ascensores, en edificios de vivienda se



dispondrá al menos uno en cada núcleo de comunicación vertical y al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

- En los establecimientos comerciales, si el desnivel a salvar dentro de los mismos es superior a 8 metros, se dispondrá un ascensor por cada 500 m² o fracción superior a 250 m² por encima de esa altura. Podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya al menos un ascensor.
- En locales de oficina, cuando el desnivel a salvar en su interior sea superior a 8 metros se dispondrá un ascensor por cada 500 m² o fracción superior a 250 m² por encima de esa altura.
- Los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso en la planta baja, al menos hasta un ascensor por cada núcleo de comunicación vertical, no estará a más de 1,50 metros por encima de la cota de entrada al edificio y deberá resolverse sin que existan barreras arquitectónicas para los minusválidos.
- Los desembarcos de los ascensores nunca podrán hacerse a vestíbulos cerrados, con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos, debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o bien a través de un corredor, señalizada o perfectamente visible desde el desembarco.
- Se prohíben las bajadas de contrapesos de ascensores exteriormente, por las fachadas que den frente a espacios exteriores accesibles.

II-30 Antenas.

- Se cumplirá el RDL 1/1998 de 27 de Febrero, Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación.
- En los edificios de vivienda colectiva y en el resto, cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.
- Podrán instalarse antenas individuales de telecomunicaciones destinadas a radioaficionados, empresas, radioteléfonos, televisión por satélite, etc, siempre que se ajusten a las disposiciones generales sobre la materia.
- En el diseño y cálculo de las estructuras se contará con la posibilidad de existencia de vientos de 120 Km/hora. El esquema de radiación se diseñará de forma que se respete el de las próximas, no debiendo producir interferencias de



ningún tipo en instalaciones y equipos ajenos.

II-31 Red telefónica.

- En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio. En los plurifamiliares o de vivienda colectiva se preverá también la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- En el exterior de los edificios, las redes serán subterráneas o discurrirán por canalización empotrada en los paramentos de fachada.
- Las centrales telefónicas cumplirán las condiciones generales de las instalaciones y las específicas de este uso industrial.

II-32 Redes de comunicación y difusión por cable.

Cumplirán las mismas condiciones que las redes telefónicas.

II-33 Buzones de correspondencia.

Todo edificio (o conjunto de edificios dentro de una parcela) dispondrá de casilleros o buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, en número y con las características reglamentarias.

II-34 Pararrayos.

- La instalación de pararrayos será obligatoria en edificios o estructuras con más de 20 metros de altura; en los edificios e instalaciones donde se manipulen sustancias tóxicas, radioactivas, explosivas o fácilmente inflamables, en los que el índice de riesgo según la NTE-IPP sea superior a 27 unidades; y en aquéllos en los que, por la topografía o por las características urbanísticas y/o del propio edificio, sólo o en relación con el entorno (árboles y edificios colindantes), se precise. Serán preceptivos asimismo en edificios con anuncios luminosos en su coronación.
- Los órganos de captación podrán ser de tipo reticular o con cabeza de captación de puntas (platino o tungsteno), siempre que quede sobradamente cubierto el volumen a proteger.
- Se prohíbe expresamente el sistema radioactivo.
- El sistema de puntas es adecuado para edificios en los que prevalezca la altura sobre la planta; el sistema de captación por red es adecuado para edificios en



los que predomine la superficie sobre la altura.

- Las líneas conductoras serán como mínimo de 50 mm² de sección de cobre desnudo. Deben instalarse sin codos bruscos ni bucles estrechos y dispondrán de un punto de seccionamiento accesible.
- La resistencia eléctrica de la red, medida entre las cabezas más alejadas y la conexión a tierra, será inferior a 2 ohmios.
- Si el sistema de captación es una red conductora, se preverán dos bajadas para los primeros 100 m² de planta cubierta por la red, más otra bajada por cada 300 m² o fracción que excedan de los primeros 100 m²; en edificios con dos o más redes horizontales, las redes inferiores se conectarán a las bajadas de las superiores.
- Si el sistema de captación es con cabeza de puntas, cada pararrayos se conectará a dos bajadas.
- Las chimeneas y estructuras de esbeltez análoga (torres de más de 40 metros) necesitan dos derivaciones, una de ellas, por lo menos, debe bajar junto a la escalerilla metálica.
- Los campanarios de más de 20 metros también necesitan dos derivaciones hasta los dispersores. Una de ellas se bajará por el interior de la torre y a ella se conectarán todas las partes metálicas.
- Las escaleras de caracol metálicas del interior de edificios tipo torre se conectarán a la bajante o derivación por sus extremos superior e inferior.
- Igualmente se conectarán a las bajantes o derivaciones las parrillas de contención de nieve, los canalones del tejado y las bajantes de pluviales.
- El sistema de dispersión o puesta a tierra estará constituido por los contactos a tierra (dispersores o electrodos) y por las líneas colectoras que los unen (conductores subterráneos sin aislar). Las líneas colectoras no se considerarán como dispersores.



Anejo III. Recomendaciones sobre Condiciones de seguridad en los edificios.

III-1 Señalización en los edificios.

- Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.
- En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:
 - a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
 - b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
 - c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
 - d) Los medios de circulación para minusválidos.
 - e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

III-2 Señales urbanas.

- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su costa los soportes, las señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que esté o deba ser instalado en las parcelas o sobre los edificios; y los propietarios deberán permitirlo.
- Si estos elementos se vieran afectados por obras particulares, su mantenimiento provisional durante las obras y la reposición posterior se hará con cargo al propietario de las mismas.

III-3 Accesos a patios de manzana.

Los accesos a patio de manzana que prevea el planeamiento general cumplirán las condiciones siguientes: Si están descubiertos o cubiertos con elementos de estructura sin posibilidad de uso (estructuras ligeras desmontables, traslúcidas o similares), la anchura y la longitud del frente abierto serán iguales o superiores a un sexto (1/6) de su altura y como mínimo de 6,00 metros; El ancho mínimo no podrá reducirse con vuelos ni salientes de ningún tipo, salvo con elementos verticales de la estructura, manteniendo en todo caso un ancho útil mínimo de 4,00 metros; El gálibo mínimo será de 4,50 metros.



III-4 Servicios de ambulancia.

En cualquier edificio de uso colectivo será posible el acceso hasta su entrada de los servicios de ambulancia.

III-5 Servicios de extinción de incendios.

- Cualquier edificio que se construya deberá disponer, al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta la que sea posible el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios, con las condiciones que especifique la normativa aplicable. Estas fachadas dispondrán de huecos que permitan el acceso desde el exterior y cumplirán las siguientes exigencias:
 - a) Facilitarán el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura desde el lado inferior de cada hueco hasta el nivel de la planta a la que se accede no sea superior a 1,20 metros.
 - b) Tendrán una dimensión vertical mínima de 1,20 metros y horizontal de 0,80 metros.
 - c) La distancia entre dichos huecos, medida horizontalmente sobre la cara exterior de la fachada y entre los ejes de los mismos, no será superior a 20 metros.
- En estas fachadas no se instalarán elementos auxiliares que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, como por ejemplo carteles, anuncios luminosos, celosías, etc, a excepción de aquellos elementos de seguridad que precisen ser instalados en los huecos de planta baja.

III-6 Circulación interior de acceso a locales.

- Salvo en viviendas unifamiliares, en la circulación interior de acceso a locales se cumplirá lo dispuesto en la normativa vigente y las condiciones siguientes:
- Portales:
 - a) Los portales tendrán una anchura de al menos una vez y media el ancho útil de la escalera principal y como mínimo 2,20 metros, hasta el arranque de la escalera principal y (en su caso) de los aparatos elevadores. Esta anchura no podrá ocuparse con casetas ni instalaciones.
 - b) En los casos de edificios que sólo den fachada a patios de manzana se



permitirá el acceso por la finca de fachada exterior sobre la que tenga derecho de paso, siempre que el portal común tenga una anchura equivalente a la suma de los dos portales (teóricos) reglamentarios y sin que ninguna escalera pueda distar más de 30 metros de la alineación. Igualmente, varios edificios con fachada a calle pueden tener un portal común, con las mismas limitaciones.

- c) El hueco de entrada al portal tendrá una anchura igual o superior a la reglamentaria de la escalera y como mínimo 1,30 metros, o la correspondiente suma de anchuras cuando se trate de varios edificios con portal común.
- d) Cuando en un edificio coincidan los accesos peatonal y de rodadura, ambos se separarán al menos por una cancela que proteja debidamente al peatón del tránsito de vehículos.

- Pasillos o distribuidores de acceso: Tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros cuando sirvan a no más de 4 viviendas o locales, y de 1,40 metros para más unidades.

- Transporte de personas en camilla: La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Para ello, en las zonas de giro de escaleras (descansillos, distribuidores de acceso), por encima de la altura de las barandillas, desde los paramentos verticales no laterales hasta los elementos verticales pasantes (sujeción de las barandillas u otros), se preverá una distancia libre mínima de 1,60 metros.

- Alumbrado: En todo el recorrido de acceso a los distintos locales habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

III-7 Escaleras.

- Una sola escalera principal (sin contar, en su caso, escaleras de servicio) no podrá servir a más de seis (6) viviendas por planta.
- Las escaleras no tendrán tramos continuos con desarrollos de más de 16 escalones.
- La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, tanto en sus tramos inclinados como en descansillos, no será inferior a 1,00 metro cuando se dé acceso a una sola vivienda y 0,10 metros más por cada vivienda adicional, hasta un máximo de 1,50 metros.



- En edificios industriales, las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos; y de 1,30 metros para más de 150 puestos.
- Los locales comerciales con superficie de venta en más de una planta dispondrán de una escalera por cada 500 m² o fracción mayor de 250 m² de superficie de venta en el piso inmediato superior, con una anchura mínima de 1,30 metros.
- Las oficinas con más de una planta dispondrán de una escalera por cada 500 m² o fracción mayor de 250 m² en el piso inmediato superior, con una anchura mínima de 1,30 metros.
- Cualquiera que sea la planta de la escalera, el ancho de la huella en todos sus puntos será igual o superior a 20 centímetros. No tendrán rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario, salvo cuando se justifique en el proyecto la inexistencia de tal peligro.
- Las escaleras de servicio podrán tener un ancho útil de 0,80 metros y las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de 0,60 metros.
- Cuando las puertas de ascensores o de acceso a locales abran hacia un rellano, éste tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros; si abren hacia el interior o son deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros.
- No se admitirán ampliaciones de rellanos ni espacios de circulación obligada o innecesaria, que en sentido normal a la iluminación tengan, desde el borde del último peldaño, un ancho mayor que el doble del tramo reglamentario.
- Las escaleras interiores no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales ni con los garajes, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

III-8 Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas sean salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y pendiente no superior al 8 %. Si se trata de rampas auxiliares de las escaleras puede reducirse su anchura hasta un mínimo de 50 centímetros.



- III-9 Normas de prevención de incendios.
Las construcciones deberán cumplir lo especificado en la Norma Básica NBE-CPI "Condiciones de protección contra incendios de los edificios", aprobada por Decreto 2177/1996, de 4 de Octubre.
- III-10 Bocas de incendio.
El Ayuntamiento podrá exigir en los edificios de almacenes, depósitos y establecimientos industriales en los que, por la naturaleza de las sustancias almacenadas, un incendio pueda propagarse con rapidez, la colocación dentro de los mismos bocas de incendio con mangas de longitud suficiente para que lleguen a cualquier punto del establecimiento.
- III-11 Muros cortafuegos.
- En la coronación de las paredes medianeras y contiguas se establecerán muros cortafuegos de 0,75 metros de altura y grueso de un asta como mínimo, a menos que la cubierta sea de hormigón armado u otro material incombustible.
 - Esta condición no se exigirá en los supuestos de edificación aislada o cuando el edificio sea más bajo que los colindantes ya construidos. Tampoco se exigirá la construcción de muros cortafuegos en los edificios que sean más altos que los colindantes, estén o no construidos, siempre que el más alto supere al menos en 1,50 metros la altura que corresponda al contiguo y que en esta diferencia de altura no se cubra la medianería con forro de tabla.
- III-12 Condiciones de los muros.
- Se prohíbe la construcción de entramados de madera en los muros de fachada, medianeros y contiguos y cajas de escalera. En éstas serán también incombustibles las rampas, mesetas y descansillos.
 - Todo muro de carga tendrá un grueso mínimo de un asta, incluso la parte comprendida entre cubiertas, y los de separación entre viviendas serán de media asta.
- III-13 Huecos en muros medianeros.
- En los muros contiguos y en los medianeros sólo se permitirá abrir huecos de 1,50 metros de ancho máximo, y a una distancia mínima de 6 metros entre sus



ejes. Estos huecos dispondrán de puertas cuyas hojas se chaparán con hierro por ambas caras o se empleará en ellas otros procedimientos que eviten la propagación rápida del fuego de una casa a otra.

- En los locales no residenciales corridos entre distintos edificios, los soportes, suelo y techo serán de materiales incombustibles, y en este caso podrán suprimirse los muros medianeros en toda la altura del local.

III-14 Salida de humos.

- Los conductos de humos de los hogares, cocinas, chimeneas francesas y servicios análogos de edificios con estructura horizontal y vertical de madera estarán adosados a paredes de fábrica y, en el caso de que tuvieran que establecerse contra algún muro existente construido con entramado de madera, deberán separarse de él 0,15 metros por lo menos, rellenándose este espacio con materiales refractarios o malos conductores del calor.
- Al atravesar los conductos de humos las cubiertas, quedarán aisladas de todo material combustible con una separación mínima de 0,25 metros. El intermedio se rellenará con bovedillas de ladrillo, hormigón u otro material semejante o se aislará por otro medio que responda al mismo fin.

III-15 Hogares.

- Los hogares se construirán sobre bóvedas de ladrillo, hormigón o materiales análogos y apoyados sobre muretes también de material incombustible. Los hogares bajos de chimeneas francesas estarán separados de todo material leñoso, al menos 0,15 metros. El espacio intermedio se rellenará con material incombustible.
- Estos hogares podrán colocarse directamente sobre el suelo, cuando éste sea de hierro, hormigón armado u otro material análogo en una extensión que exceda de la planta del hogar al menos en 0,25 metros por todos sus lados.

III-16 Construcción de conductos y salida de gases.

- La sección de los conductos de humos de los hogares de cocinas tendrá una superficie mínima de 300 cm^2 ; los conductos de chimeneas francesas tendrán una sección mínima equivalente a $15 \times 12 \text{ cm}^2$.
- Los tiros de los conductos de humos serán rectos y ningún tramo podrá separarse de la vertical más de 30° sexagesimales.
- A los gases producidos en las cocinas y hogares se les dará salida hasta las



cubiertas por medio de un conducto especial e independiente, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas sobre ventilación mínima.

III-17 Registros.

Todo conducto de humos dispondrá de un registro de hierro, con tapa y cierre adecuado, antes de su salida por la cubierta, de forma que se pueda verificar las limpiezas y extinguir los incendios sin necesidad de salir al tejado.

III-18 Remates de chimeneas.

El paramento vertical anterior de los remates de chimeneas estará retranqueado como mínimo un metro de la alineación.

III-19 Cubiertas.

- La cubierta de los edificios de cualquier clase de material que sea (teja, pizarra, zinc, etc) deberá colocarse sobre una superficie continua, bien sea de entablación, hormigón armado, bovedilla o una tela incombustible.

III-20 Prevención de caídas.

- Los huecos horizontales y las terrazas accesibles a las personas, abiertos al exterior a una altura de más de 0,60 metros sobre el suelo, así como los resaltos del pavimento, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o por una barandilla de 1,00 metro de altura mínima.
- Para alturas de caída de más de 20,00 metros, la altura mínima de antepechos y barandillas será de 1,05 y 1,10 metros, respectivamente.
- Cuando el proyecto técnico lo justifique adecuadamente, los antepechos y barandillas podrán substituirse por jardineras u otros elementos constructivos profundos que, a juicio del proyectista y bajo su responsabilidad, prevengan suficientemente del riesgo de caída.
- Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco de más de 12 cm de ancho horizontal, ni ranuras a nivel del suelo de más de 5 centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o barandilla.
- Barandillas de escalera: Tendrán una altura mínima de 0,95 metros y carecerán de huecos de más de 12 cm de ancho horizontal.
- Acceso a tejados, protecciones: Para el acceso al tejado podrá prolongarse la escalera principal o de servicio con una anchura mínima de 0,80 metros; o bien



se colocará una fija incombustible, adosada a uno de los muros de la caja.

Cuando no se adopte la solución anterior, deberá existir al menos una salida con dimensiones mínimas de 0,60*0,90 m², situada en las cubiertas o paredes que den a lugares comunes del edificio, como pasillos o vestíbulos de escaleras. Junto a las salidas, y cuando las cubiertas tengan una inclinación igual o superior a 35°, se colocarán sobre ellas, espaciadas cada 10 metros, escaleras metálicas en comunicación con una pasarela también de hierro, establecida en la cumbre.

Estas salidas estarán por lo menos a 1,50 metros medidos horizontalmente de la línea de fachada, bien sea de calle o de patio. Siguiendo el contorno de todos los patios interiores, laterales y zagueros, en la cubierta del edificio se colocarán barandillas metálicas de un metro de altura mínima.



Anejo IV. Recomendaciones sobre Condiciones de estética.

IV-1 Aplicación.

Las condiciones de estética se aplicarán a todos los tipos de "obras en los edificios" y "obras de nueva edificación".

IV-2 Fachadas.

- Las fachadas de los edificios públicos o privados así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.
- Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados.
- Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc, quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas y, asimismo, que las antenas no sean visibles desde la vía pública.
- Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada de todas las plantas, incluyendo la planta baja cuando ésta admita usos diferentes al de vivienda. Los cerramientos de los locales vacantes se resolverán de forma que armonicen con el resto del edificio y con las fachadas vecinas.
- En los proyectos, los planos de las fachadas representarán al menos los dos edificios adyacentes ya construidos, procurando la máxima concordancia del nuevo edificio con los contiguos, tanto en lo que se refiere al diseño como a las alturas.

IV-3 Soportales.

No se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre (profundidad) será igual o inferior a 2,40 metros y su altura será, al menos, la de la planta baja del edificio.



IV-4 Pasajes peatonales.

- El ancho mínimo de los pasajes peatonales cubiertos será de 3,50 metros y su altura será, al menos, la de la planta baja del edificio.
- El uso de estos pasajes será peatonal, autorizándose sólo excepcionalmente el paso de vehículos de emergencia, tales como ambulancias, bomberos, etc así como, ocasionalmente y previa autorización municipal, suministros de acopio para obras de reforma o similares.

IV-5 Plantas bajas porticadas.

Contarán como una planta más a efectos de altura y como superficie construída, pero no en el cómputo de la superficie edificable si son de uso público, tienen acceso directo desde espacios públicos y no se lesionan los valores ambientales del lugar.

IV-6 Entrepisos abiertos.

- Cuando no se lesionen los valores ambientales del lugar, podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos de comunicación vertical y careciendo de todo tipo de cerramientos.
- Contarán como una planta más a efectos de altura y también como superficie construída para el cómputo de la superficie edificable.

IV-7 Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo (de la alineación de parcela) de 10 centímetros, y cumplirán además las condiciones siguientes:

- Se prohíben los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de conservación de su dignidad estética.
- En las plantas bajas podrán ocupar una faja de hasta 90 centímetros de alto, sobre el dintel de los huecos y sin cubrirlos; y a más de 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. De lo anterior se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.
- Podrán adosarse en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- Las muestras no se permiten en edificios catalogados o protegidos.



- En las plantas distintas de la baja podrán ocupar una faja de hasta 70 centímetros de alto, adosada a los antepechos de los huecos y sin reducir la superficie de iluminación de los locales.
- En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras con dimensiones mayores siempre que no cubran huecos ni elementos decorativos.
- Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos a menos de 10 metros en la misma alineación o 20 metros en la alineación de enfrente.

IV-8 Banderines.

- Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante de la acera, con un saliente máximo (de la alineación de parcela) de 45 centímetros y dimensión vertical máxima de 90 centímetros en planta baja o 70 centímetros en las superiores. Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas.
- Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los usuarios de los locales con huecos a menos de 20 metros, en cualquier alineación.

IV-9 Medianerías.

- Los paños medianeros y paredes unidas al descubierto deberán tratarse o decorarse con los mismos materiales que la fachada o con otros de suficiente calidad; en todo caso, de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de la fachada.
- Las licencias que comporten dejar medianerías o paredes unidas vistas, por derribo de edificios o porque no se agote la altura máxima permitida, habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas, a cumplimentar por el titular de la licencia.
- Salvo en estos supuestos, será responsabilidad del propietario del edificio más alto decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre parcelas no edificables o sobre edificaciones contiguas, en la parte que exceda de la



altura permitida por las normas correspondientes.

- Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías, en determinados espacios públicos de mayor importancia visual y/o estética.

IV-10 Cerramientos.

- Los solares y cualquier otro terreno que indique el Ayuntamiento mediante resolución motivada deberán cercarse con cerramiento permanente de 2 a 3 metros de altura, situado en la alineación de la edificación y fabricado con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.
- Las parcelas con edificación entre medianerías y retranqueada podrán cerrarse con vallas de altura máxima 2,50 metros.
- En las parcelas con edificación aislada, el cerramiento se resolverá:
 - a) El de fachada, con elementos ciegos de un metro de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanos acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
O con cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 2 metros.
 - b) Los linderos laterales o testeros entre distintas parcelas con edificación aislada se dividirán con protecciones diáfanos y pantallas vegetales hasta la altura máxima de 2 metros.
- Se exceptúan aquéllos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades.
- No se permitirá en ningún caso el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

IV-11 Urbanización y conservación de espacios libres privados.

- Los servicios, instalaciones y espacios libres privados, abiertos a la vía pública o en patios interiores principales o de manzana, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios, en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de las comunidades de propietarios.



- El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones y, en caso de que no se efectuasen debidamente, podrá realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.
- En casos excepcionales en que las malas condiciones del terreno así lo exija, el Ayuntamiento podrá obligar al propietario de un solar a realizar un drenaje por medio de tuberías que desagüen a la red de alcantarillado, en la forma que se determine en cada caso.

IV-12 Protección del arbolado.

- El arbolado existente en espacios públicos, aunque éste no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, debe ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata, en su caso con cargo al causante de la misma.
- La necesaria reposición del arbolado existente en espacios públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria y con cargo al responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con especies iguales o del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.
- Si la reposición fuera imposible, se exigirá la plantación de cinco árboles por cada uno talado, en el lugar y condiciones que se señale por los servicios técnicos municipales. La misma exigencia será de aplicación en el supuesto de que la tala se haga por iniciativa de la propia administración municipal.
- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, exceptuando sólo el espacio que se destine al acceso rodado y aparcamiento de vehículos.
- Los patios o espacios libres ajardinados existentes deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte.
- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo catalogado, público o privado, la licencia se condicionará a que en el transcurso de la misma se dote al tronco de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro, hasta una altura mínima de 1,80 metros.
- Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones cerca de ejemplares arbóreos catalogados, existentes en el espacio exterior público o privado, a menos de 5



veces el diámetro del árbol a la altura de un metro y, como mínimo, a menos de 50 centímetros. Ni la apertura de zanjas y hoyos, cerca de ejemplares arbóreos, fuera de las épocas de reposo vegetal.

- Con carácter previo se dotará al tronco de un recubrimiento rígido y si, como consecuencia de la excavación o cualquier otra obra resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. El retapado se hará en un plazo no superior a 3 días de la apertura, procediéndose a continuación a su riego.
- Queda prohibido en el espacio exterior urbano:
 - a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
 - b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado en los alcorques o cerca de éstos.
 - c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o para cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjudicado.

