



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE GRIÑÓN_ REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS

RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE

CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN.	4
CAPÍTULO 2 . PLANEAMIENTO DE QUE SE TRATA.	5
CAPÍTULO 3 . ÁMBITO DE APLICACIÓN EN QUE LA PROPUESTA PROYECTADA ALTERA LA SITUACIÓN ACTUAL.	6
CAPÍTULO 4 . DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA.	7
CAPÍTULO 5 . PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	9
CAPÍTULO 6 . ÁMBITO EN QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y PLAZO DE SUSPENSIÓN.....	48

CAPÍTULO 1 . INTRODUCCIÓN.

El presente documento se redacta en cumplimiento tanto del art. 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, como del artículo 56 bis de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido se reproducen a continuación:

“Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística.

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

“Artículo 56 bis.

Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.

En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.”

CAPÍTULO 2 . PLANEAMIENTO DE QUE SE TRATA.

El planeamiento que se redacta es la MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE GRIÑÓN. REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS.

Se redacta al amparo de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y además se concibe como parte del conjunto de instrumentos que fija la susodicha Ley para la ordenación del uso del suelo y la regulación de las condiciones para su transformación o conservación y como mecanismo de modificación del planeamiento existente.

Sobre esta legislación básica urbanística, se implementa toda la legislación sectorial que le afecta por motivo del territorio.

CAPÍTULO 3 . ÁMBITO DE APLICACIÓN EN QUE LA PROPUESTA PROYECTADA ALTERA LA SITUACIÓN ACTUAL.

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual, al tratarse de una modificación sobre parámetros generales de la edificación, se incluyen todos aquellos suelos a los que le es de aplicación esta norma general:

- El suelo urbano.
- El suelo Apto para urbanizar (o Suelo Urbanizable sectorizado) que tenga la ordenación pormenorizada definida y que remita a estas condiciones generales (SAU 1, SAU 2, SAU 3, SAU 4, SAU 5, SAU 6, SAU 7, SAU 8, SAU 9, SAU 10 y SAU 12).

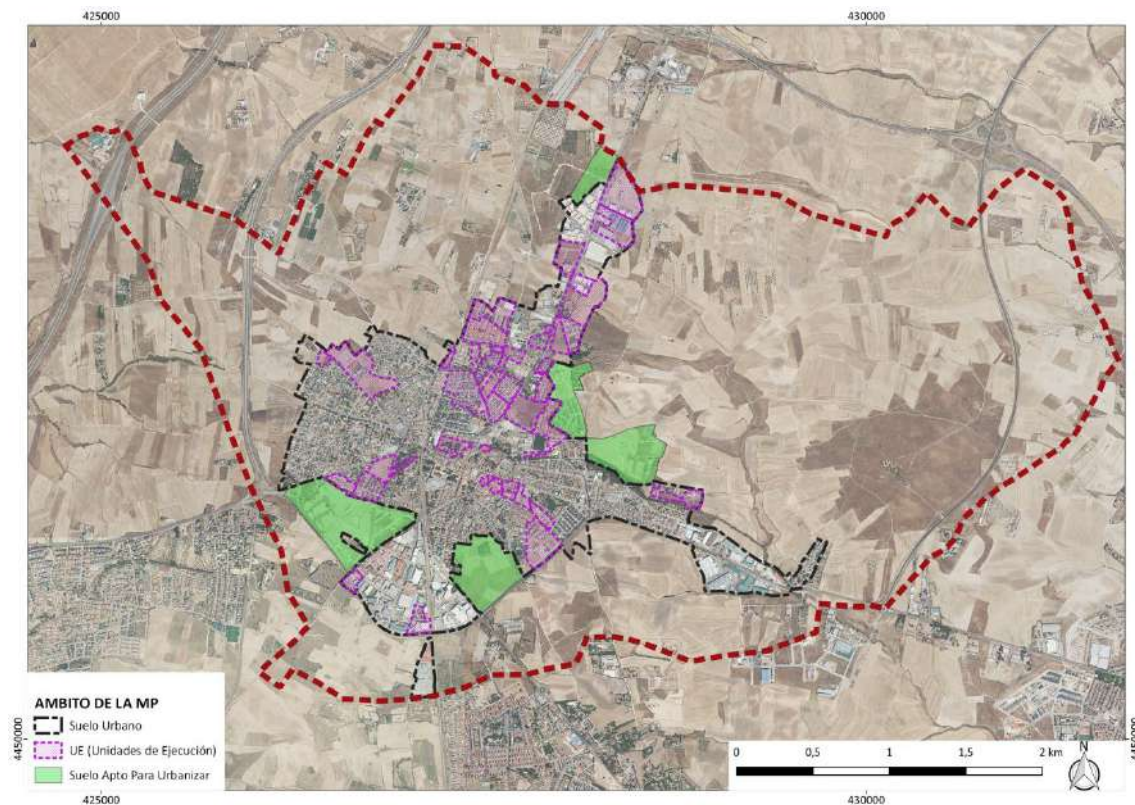


Figura 1: Suelo afectado por la Modificación Puntual. Fuente: Catálogo de Información Geográfica de la Comunidad de Madrid (Elaboración propia).

CAPÍTULO 4 . DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA.

Se detecta que en algunas ordenanzas de las vigentes NNSS, la regulación no se ajusta a las necesidades constructivas, siendo la actual ordenación bastante limitante en unos casos y ambigua o insuficiente en otras.

Así pues, podemos distinguir dos situaciones de partida:

1. La falta de la superficie necesaria en determinadas zonas del suelo urbano consolidado para dotar a las edificaciones, no sólo de plazas de aparcamiento suficientes, sino de las mínimas exigidas para cumplir con el requisito de la dotación mínima que exigen las NNSS, o de estancias de servicio complementarias ligadas al uso característico de los edificios, especialmente en zonas de ordenanza como la Clave 1 “Casco antiguo”, la Clave 2 “Ensanche”, la Clave 4 “Bloque” o Clave 8 “Equipamientos”.

Significativo es el caso de la Clave 1 “Casco antiguo” o incluso la Clave 2 “Ensanche”, donde las parcelas son más pequeñas, o en la Clave 8 “Equipamientos” en los que por las características de su propio uso inherente se demanda una mayor capacidad de aparcamiento.

Estos usos de aparcamiento u otros usos complementarios ligados al uso característico del edificio se sitúan preferentemente bajo rasante, siendo que, la escasez de suelo unida a la regulación de las ordenanzas que establece limitaciones en cuanto a retranqueos, ocupación y edificabilidad, de forma indistinta para sobre y bajo rasante, está creando una situación predominante en todo el Ayuntamiento de Griñón de escasez de aparcamiento privado, sobrecarga del tráfico viario y del aparcamiento público, así como de falta de servicios comunitarios y complementarios al uso característico del edificio cada vez más esenciales en éstos.

2. Falta de definición de conceptos esenciales en las NNSS de Griñón relativos al volumen, forma y condiciones estéticas de las edificaciones.

En la práctica diaria urbanística se echaban en falta en las NNSS de Griñón referencias y parámetros alimétricos que permitiesen una mayor precisión a la hora de determinar o definir la altura de las edificaciones, el número de plantas, la arista de coronación, la altura máxima de la edificación o la altura libre de planta.

De igual forma se echaban en falta definiciones tan básicas como la de las tipologías edificatorias, clases de edificios, planta, planta baja o planta de piso, por ejemplo, u otras más específicas como la del incremento del espesor de las fachadas.

De igual forma, para algunas condiciones estéticas resultaba necesaria una definición más concreta o detallada y, para otras, introducir nuevos conceptos no contenidos en las NNUU., que permitiesen así eliminar la inseguridad o vacío jurídico de la práctica urbanística del Ayuntamiento, siendo, por ello, necesario recoger en las NNSS criterios y definiciones claros para la praxis del Ayuntamiento y los administrados.

Por lo que, la solución que se propone en la Modificación Puntual consiste únicamente en modificar la definición y regulación general de los parámetros de “Retranqueo de la fachada” (art. 7.20 y 7.21 NNU), “Ocupación de la parcela” (art. 7.24 y 7.25) y “edificabilidad” (art. 7.28, 7.29, 7.30 y 7.31), sin modificar la ordenación concreta de las Claves 1 “Casco”, Clave 2 “Ensanche”, Clave 4 “Bloque” y Clave 8 “Equipamiento”. Con esta propuesta, dichas Claves se ven directamente modificadas, resultando la forma menos invasiva, más efectiva, ágil y uniforme, de dar solución a la modificación de los parámetros de ocupación, retranqueos y edificabilidad dentro de las NNUU.

En relación a la actualización y concreción de las condiciones de volumen y estéticas de las NNUU, se propone modificar los artículos relativos a las mismas dentro de las NNUU. Aunque se trata de una modificación considerable y que redefine el contenido del Título II “Normas Generales de la Edificación”, se considera que jurídicamente es el lugar en el que dicha modificación debe contenerse para dar mayor seguridad jurídica, resultando así unas NNUU más completas e integradas que si se aprobase una norma diferenciada o un apartado diferenciado dentro de las NNUU lo cual haría el contenido más disperso.

CAPÍTULO 5 . PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La propuesta definitiva de la Modificación Puntual consiste en efectuar una modificación del Título VII “Normas Generales de la Edificación”, para por un lado, incluir la diferenciación “sobre rasante” de “bajo rasante” en los conceptos de “Retranqueo de la fachada”, “Ocupación de la parcela” y “edificabilidad”, permitiendo la edificación bajo rasante hasta linderos o alineación en las ordenanzas Claves 1 “Casco”, Clave 2 “Ensanche”, Clave 4 “Bloque” y Clave 8 “Equipamiento”.

Además, se modifica el cómputo de la edificabilidad, para que no compute bajo rasante lo edificado con destino a plaza de garaje o otros usos complementarios de la edificación ligados al uso característico de la edificación, como el de almacén.

Finalmente, se incluye una amplia modificación de las condiciones estéticas y de volumen del mencionado Título VII para completar, redefinir, subsanar e introducir conceptos relativos a las condiciones de parcela, la posición de la edificación, condiciones de volumen, condiciones higiénicas y de dotación de servicios, condiciones de accesibilidad, comunicación y seguridad, condiciones estéticas, entre otros.

El modelo urbano que establece la propuesta de ordenación de la presente Modificación Puntual consiste en el desarrollo compacto del núcleo de Griñón y, en concreto:

- 1. Modificar la redacción de los artículos 7.20 y 7.21 de las NN.UU. contenidos en la Sección 3 “Disposición de la edificación”, del título VII “Normas Generales de la Edificación”:**

Redacción de las NN.UU.:

Art. 7.20. Retranqueo de fachada. *Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante, pudiendo ocuparse bajo rasante en la zona de ordenanza que lo permita.*

En caso de vuelos superiores a 0´60 m. sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.

Art. 7.21. Retranqueo a lindero. *Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de los linderos de la parcela.*

En caso de vuelos superiores a 0,60 m sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión.

Redacción propuesta:

Art. 7.20. Retranqueo de fachada. *Es la distancia mínima que debe separarse la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre rasante.*

Se podrá distinguir el retranqueo sobre rasante del de bajo rasante. Cuando no se haga especificación a uno y otro se entenderá que es sobre y bajo rasante.

Para las ordenanzas Clave 1 “Casco antiguo”, Clave 2 “Ensanche”, Clave 4 “Bloque” y Clave 8 “Equipamiento” no resultan de aplicación los retranqueos regulados en dichas ordenanzas en plantas bajo rasante, pudiendo en estas ordenanzas edificar estas plantas hasta la alineación de parcela para destinarlo a usos complementarios de aparcamiento, o cualquier otro uso complementario ligado al uso característico del edificio.

En caso de vuelos superiores a 0´60 m. sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.

Art. 7.21. Retranqueo a lindero. Es la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre y bajo rasante de los linderos de la parcela.

Se podrá distinguir el retranqueo a lindero sobre rasante del de bajo rasante. Cuando no se haga especificación a uno y otro se entenderá que es sobre y bajo rasante.

Para las ordenanzas Clave 1 “Casco antiguo”, Clave 2 “Ensanche”, Clave 4 “Bloque” y Clave 8 “Equipamiento” no resultan de aplicación los retranqueos a linderos regulados en dichas ordenanzas para las plantas bajo rasante, pudiendo en estas ordenanzas estas plantas edificar esas plantas hasta el lindero para destinarlo a usos de aparcamiento o cualquier otro uso complementario ligado al uso característico del edificio.

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

a) Los cuerpos volados y aleros que no excedan más 0,60 m del plano de fachada.

En caso de vuelos superiores a 0,60m sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.

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

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

d) Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones propias de las compañías suministradoras que dan servicio a las parcelas podrán ocupar tanto los espacios correspondientes a la zona de retranqueo con la vía pública como el retranqueo a linderos de parcelas colindantes.

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

- e) La instalación de punto de recarga de coche eléctrico de dotación obligatoria conforme a la normativa para usuarios de la actividad o uso a desarrollar.
- f) La instalación de punto de suministro y almacenamiento de combustible para autoconsumo, así como instalaciones de protección contra incendios que precisen. Estas instalaciones deberán cumplir todos los requisitos referentes a su regulación sectorial y a la reglamentación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y protección contra incendios. En ningún caso se admitirán estas instalaciones en zonas de retranqueo colindantes a parcelas con uso característico Residencial.
- g) En edificios existentes, se podrá ocupar el espacio de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación sobre accesibilidad (CTE DB-SUA o normativa que la sustituya), cuando se justifique la imposibilidad de cumplimiento en zonas distintas de la zona de retranqueo. Las soluciones constructivas se ajustarán a lo establecido en la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad estudiando caso por caso la adecuación efectiva a implantar y empleándose en todo caso materiales ligeros y visualmente permeables. Además, las soluciones deberán ser compatibles con el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
- h) Las casetas de control de accesos de conformidad con lo previsto en las presentes NNUU.
- i) Siempre que así se contemple en la Clave de Ordenanza de aplicación, cualquier construcción de poca entidad constructiva o sencillez técnica, que, cumpliendo con el resto de los parámetros urbanísticos, sea objeto de autorización por los servicios técnicos municipales, mediando acuerdo privado previo con la propiedad colindante, contando al menos con la siguiente documentación:
 - a. Escrito privado en el que describa detalladamente el objeto a implantar en el espacio de retranqueo, firmado por todos los titulares de las parcelas autorizantes y autorizada, acompañado de documento gráfico descriptivo.
 - b. Notas simples o documento que acredite la titularidad de ambas parcelas.
 - c. DNI de todos los firmantes.

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

Por otro lado, y siempre que la Clave de Ordenanza lo permita, se admitirá el adosamiento sobre el lindero común, de la vivienda o construcción principal, siempre que conste acuerdo notarial con el colindante, y con tratamiento de la medianera como una fachada más de la edificación. En caso de ser un permiso mutuo, deberá constar como tal de forma específica. Este acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2. **Modificar la redacción de los artículos 7.24 y 7.25 de las NN.UU. contenidos en la Sección 4 “De ocupación y aprovechamiento”, del título VII “Normas Generales de la Edificación” :**

Redacción de las NN.UU.:

Art. 7.24. Ocupación de la parcela. *Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la superficie de parcela. A estos efectos computarán incluso las edificaciones bajo rasante de uso complementario (aparcamiento, almacén, etc.).*

Art. 7.25. Superficie ocupada. *Es la superficie que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre y bajo rasante sobre el plano horizontal de la parcela.*

Redacción propuesta:

Art. 7.24. Ocupación de la parcela. *Es el límite máximo, expresado en %, de la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sin incluir los vuelos, sobre la superficie de parcela.*

La ocupación se diferencia sobre rasante y bajo rasante. Para las ordenanzas Clave 1 “Casco antiguo”, Clave 2 “Ensanche”, Clave 4 “Bloque” y Clave 8 “Equipamiento” la ocupación bajo rasante podrá ser del 100 % para usos complementarios de aparcamiento, almacén o instalaciones para servicios comunes del edificio (electricidad, gas u otros combustibles, basura o similares).

Art. 7.25. Superficie ocupada. Superficie ocupada *es la superficie que resulta de la proyección vertical de las edificaciones sobre y bajo rasante sobre el plano horizontal de la parcela.*

No computarán como superficie ocupada:

- a) Los aleros, en las condiciones establecidas en las NNUU u ordenanzas que las completan.

- b) Los vuelos admisibles con las condiciones establecidas en las NNUU u ordenanzas que las completen.
- c) El cubrimiento de los patios con las condiciones establecidas en las NNUU u ordenanzas que las completen.
- d) Los toldos y pérgolas según se definen en las NNUU u ordenanzas que las completen.
- e) Las piscinas no cubiertas.

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

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

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

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

1. **Modificar la redacción del artículo 7.28 de las NN.UU. contenido en la Sección 4 “De ocupación y aprovechamiento”, del título VII “Normas Generales de la Edificación” y reordenar el articulado referente al parámetro de edificabilidad añadiendo definiciones y exclusiones en su cómputo.**

Redacción de las NN.UU.:

Art. 7.28. Edificabilidad. *Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación -uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias. Los límites de este derecho podrán venir definidos por un coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.*

Art. 7.29. Coeficiente de Edificabilidad Neto. *Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta o solar.*

Art. 7.30. Coeficiente de Edificabilidad Bruto. *Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector).*

Art. 7.31. Superficie Máxima Edificable. *Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad máxima por la superficie de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o polígono.*

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

En la superficie máxima edificable, o suma de la superficie de todas las plantas construidas se exceptuarán las de las edificaciones bajo rasante y se computará la superficie de los vuelos de la edificación de acuerdo con lo establecido en los Artículos 7.41, 7.42 y 7.43.

Redacción propuesta:

Art. 7.28. Edificabilidad. *Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación-uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias. Los límites de este derecho podrán venir definidos por:*

- a) *Un coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto,*
- b) *La superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.*
- c) *Una cantidad concreta, cuando así se establezca en la Clave de Ordenanza o planeamiento de aplicación.*

Art. 7.29. Coeficiente de edificabilidad máxima

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

- a) *Coeficiente de edificabilidad bruto: es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie del ámbito de referencia. (Polígono, Unidad de Ejecución o Sector).*
- b) *Coeficiente de edificabilidad neto: es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta o solar.*

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

Art. 7.30. Superficie Máxima Edificable. *Se obtendrá como producto del Coeficiente de Edificabilidad máxima por la superficie de la parcela, manzana, Unidad de Ejecución o polígono.*

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

Art. 7.31. Superficie edificada o construida. *Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio existente o proyectado.*

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

Art. 7.31.BIS Superficie computable. *Es la suma de la superficie de todas las plantas construidas, excluidas de ésta las zonas y cuantías que a continuación se enumeran:*

- a) *Las plantas bajo rasante incluyendo los semisótanos cuando cumplan lo establecido en las presentes NNUU u ordenanzas que las completen.*
- b) *Los balcones y miradores, terrazas, marquesinas, pérgolas y toldos en los términos y cuantías que se expresan en las NNUU u ordenanzas que las completen.*
- c) *Aleros, que cumplan las condiciones fijadas en las NNUU u ordenanzas que las completen.*
- d) *Los soportales, porches o espacios porticados cubiertos en los términos y cuantías que se expresan en las NNUU u ordenanzas que las completen.*
- e) *Las plantas bajo cubierta en los términos y cuantías que se expresan en las NNUU u ordenanzas que las completen.*
- f) *Los huecos de ascensor y de instalaciones con una superficie superior o igual a 0,50m².*
- g) *Las piscinas no cubiertas.*
- h) *Los espacios destinados a la dotación obligatoria de aparcamiento de bicicletas según lo dispuesto en las NNUU u ordenanzas que las completen.*
- i) *En obras de rehabilitación que afecten de manera integral a un edificio, los incrementos del espesor de las fachadas de hasta 0,20m cuando supongan una mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico, de su eficiencia energética y cumplan las condiciones en las NNUU u ordenanzas que las completen. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.*

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

Art. 7.31.TER Superficie útil

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

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

En esta alternativa se plantea, también, el completar los parámetros de volumen y forma de las edificaciones recogidos en las NNSS de Griñón, aprovechando la Modificación Puntual que se lleva a cabo. En concreto, se modifica, también dentro del Título VII Normas Generales de la edificación, la Sección 5 "Condiciones de volumen" y en la Sección 9 "Condiciones estéticas", para definir y explicar mejor los conceptos y definiciones contenidos en las mismas, entre ellas, mejorar e introducir definiciones de conceptos no recogidos en las NNSS, tal como sigue:

"Título VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

[...]

SECCIÓN 2. Condiciones de parcela.

Art. 7.3. Linderos. *Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la de influencia de sus colindantes. Se distinguen:*

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

Art. 7.11. Parcela edificable. *Se entiende por parcela edificable a toda parcela de superficie igual o mayor a la parcela mínima, establecida para cada zona por las Normas, y apta para la edificación por satisfacer las dimensiones mínimas que se determinen de:*

- a) Superficie mínima y/o máxima de parcela, considerada el área comprendida dentro de los linderos de una parcela, medida al interior de los espacios públicos y/o privados colindantes, en un plano horizontal.*
- b) Frente mínimo de parcela, considerada la longitud establecida para cada clave por las Normas que determina tanto el carácter edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones, medido en la linde de la parcela con el espacio público.*
- c) Fondo mínimo, medido en las perpendiculares en cada punto de los frentes de parcela.*

Serán también parcelas edificables aquellas parcelas catastrales existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal

conforme a las condiciones establecidas para estas parcelas en cada Clave de Ordenanza.

SECCIÓN 3. De posición de la edificación

Subsección 1ª. Referencias planimétricas de la parcela

Art. 7.13 PREVIO. Vías y espacios públicos

- a) *Se consideran vías públicas los paseos, avenidas, calles, plazas, aceras y caminos, puentes, túneles peatonales y demás bienes similares de propiedad municipal destinados directamente al uso común general de los ciudadanos.*
- b) *Se consideran espacios libres públicos los jardines y zonas verdes, zonas terrosas o zonas abiertas y de propiedad municipal destinados directamente al uso común general de los ciudadanos.*

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

Art. 7.14 BIS. Posición de la parcela, la edificación o el cerramiento respecto a la alineación.

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

- a) En línea: si la línea de parcela, edificación o cerramiento son coincidentes con la alineación oficial y la alineación interior.
- b) Fuera de alineación: si la línea de parcela, edificación o cerramiento sobrepasan la alineación oficial y/o la alineación interior.
- c) Remetida o retranqueada: si la línea de parcela, edificación o cerramiento son interiores a la alineación oficial y/o a la alineación interior.

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

Art. 7.22 Área de Movimiento (se intercambia el número del artículo 7.23 por 7.22, el contenido de este artículo no se modifica).

Subsección 2ª. Referencias altimétricas del terreno

Art. 7.23 Rasante oficial (se intercambia el número del artículo 7.22 por 7.23).

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

Art. 7.23 BIS. Rasante natural del terreno. *Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar obras.*

Art. 7.23 TER. Cota de origen y referencia. *La que se define en el planeamiento como origen para la medición de la altura del edificio, considerándose en edificación aislada la cota de nivelación del terreno circundante, que se tomará como cota cero (0,00) y en edificación en manzana cerrada la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada, salvo determinación distinta en las Ordenanzas particulares.*

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

SECCIÓN 5. Condiciones de volumen.

Subsección 1ª. Referencias y parámetros altimétricos en los edificios

Art. 7.32. Altura de la Edificación. *La altura de las edificaciones es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del plano horizontal situado en su cota de origen y referencia. Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables o a la altura máxima en metros de la edificación referida a su arista de coronación.*

En cualquier caso, se respetarán los máximos y mínimos que se establecen como alturas libres de plantas admitiéndose los muros piñones como solución de remate de cubierta conforme a las condiciones de medición definidas en el artículo 7.38 que define la altura máxima de la edificación de las presentes NNSS.

Art. 7.33. Altura libre de planta. *Es la distancia desde la cara superior del pavimento, o desde la rasante del terreno cuando se trata de la planta baja, a la cara inferior del forjado de la planta correspondiente.*

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada clave podrá establecerse tanto una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

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

Art. 7.34. Número máximo de plantas. *Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca; se comprenderá en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.*

Art. 7.35. Arista de coronación. *(Se intercambia el número del artículo 7.37 por 7.35)*

La arista de coronación es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el plano exterior de cubierta, considerándose como límite la cara inferior del forjado de techo de la última planta.

Art. 7.36. Altura máxima de la edificación. *(Se intercambia el número del artículo 7.38 por 7.36)*

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

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

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

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

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

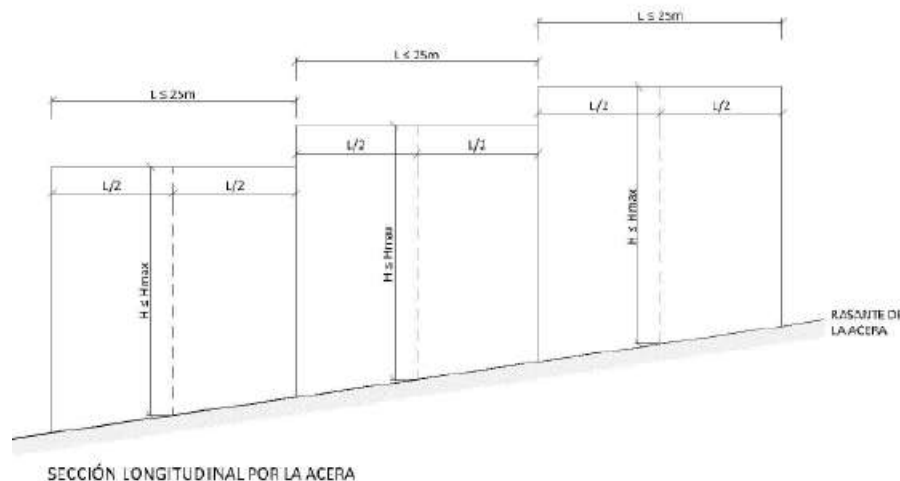


Figura 1

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

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

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

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



Figura 2

Subsección 2ª. Planta

Art. 7.37. Planta. *Es toda superficie horizontal, acondicionada para desarrollar en ella una determinada actividad o uso.*

Art. 7.38. Planta sótano. *(Se intercambia el número del artículo 7.35 por 7.38) Se entiende por sótano la planta de edificación en la que el 100 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del terreno en contacto con la edificación.*

Art. 7.38.BIS Planta semisótano. *(Se intercambia el número del artículo 7.36 por 7.38 BIS) Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación situada sobre la cota de origen y referencia.*

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara inferior del techo a igual o mayor distancia de cien (100) cm. Sobre la rasante oficial de la calle o del terreno en contacto con la edificación se computarán como planta sobre rasante y como superficie construida.

Art. 7.38. TER. Planta baja. *Aquella planta cuyo nivel de suelo es coincidente o está por encima de la rasante de la acera o terreno circundante y se sitúa inmediatamente por encima de las plantas bajo rasante de existir estas.*

Art. 7.39. Planta de piso. *Se entiende por planta de piso aquella que está por encima del forjado de techo de la planta baja.*

Art. 7.40. Planta bajo cubierta inclinada y aprovechamiento bajo cubierta. *Se entiende por planta bajo cubierta inclinada la que se sitúa entre la cara superior del forjado de la última planta autorizable de un edificio y su cubierta, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas.*

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

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

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

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

Se entiende por mansarda a la cubierta con pendientes quebradas en la que la parte inferior es más inclinada que la superior estando unidas las vertientes por una arista en limatesa.

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

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

Art. 7.40.BIS. Cubiertas y azotea. Es el cerramiento transitable o no transitable, que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta o altura máxima autorizable de un edificio y cuya pendiente es inferior al 15% en las no transitables y del 3% en las transitables. Deberá disponer de un acceso desde elementos comunes de la edificación no autorizándose el acceso directo a través de las viviendas o locales situados en las plantas inferiores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares, o de multifamiliares en las que se vincule el uso exclusivo de la azotea con la vivienda o local desde la que se accede. En ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición, solo autorizándose las construcciones permitidas en los artículos 7.40. QUINQUIES y 7.75 de las presentes NNUU.

Subsección 3ª. Edificaciones

Art. 7.40. TER. Tipologías edificatorias. En las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal se emplean las siguientes tipologías edificatorias:

- a) Edificación aislada: La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre medianeras: La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
- c) Edificación agrupada en hilera o adosada: Es la variante de construcción entre medianeras cuando la edificación se destina a uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar.

- d) Edificación pareada: Aquella en que las edificaciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero, estando aislada en los restantes.

Art. 7.40. QUATER. Clase de edificios.

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

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

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

Subsección 4ª. Construcciones adicionales

Art. 7.40. QUINQUIES. Construcciones sobre la cubierta permitidas encima de la arista de coronación. (Se intercambia el número del artículo 7.39 por 7.40.QUINQUIES)

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

- a) Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada. Entre estos elementos se incluyen:
- i Cornisas o aleros de hasta 1,25m de desarrollo en altura sobre la cara superior del último forjado.
 - ii Petos de azoteas, con una altura máxima 1,25m sobre la cara superior del último forjado.
- b) Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) no habitables, debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro del plano de 40ºgrados establecido en el artículo 7.38. de las Normas Urbanísticas (Ver figura 2 en el artículo 7.36 de las presentes NNUU). Entre estos elementos se incluyen:
- i Cubiertas inclinadas cuya cumbrera se sitúe a menos de 4,00m de altura respecto de la arista de coronación, con independencia de su sistema constructivo.

- ii Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de 3,50m contados desde la arista de coronación. Se podrá superar dicha cota cuando por razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifique, salvo mejor criterio del técnico municipal.*
- iii Instalaciones en general, tales como conductos de chimeneas, depósitos, antenas de telecomunicaciones de la edificación, captadores solares u otros. Tendrán las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación y el buen hacer constructivo, cumpliendo en todo caso las limitaciones de altura que imponga el planeamiento o la normativa sectorial aplicable. Se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del casetón, sólo si se justifica que es inviable ubicarlas en la superficie de la azotea por razones de diseño.*
- iv En viviendas unifamiliares podrán admitirse soluciones singulares, tales como chimeneas adosadas a fachada, siempre que de ello no resulte ningún aprovechamiento adicional.*
- v Salvo que las Claves de Ordenanza o las Ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten igualmente instalaciones para uso deportivo en general, tales como piscinas enrasadas con el forjado, pistas de pádel u otras de esparcimiento, recreo y juegos al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos vinculados al principal que se desarrolle dentro de la altura máxima. Los paramentos verticales de cierre de las construcciones deportivas (pistas de pádel o similar) deben realizarse con elementos visualmente transparentes.*

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

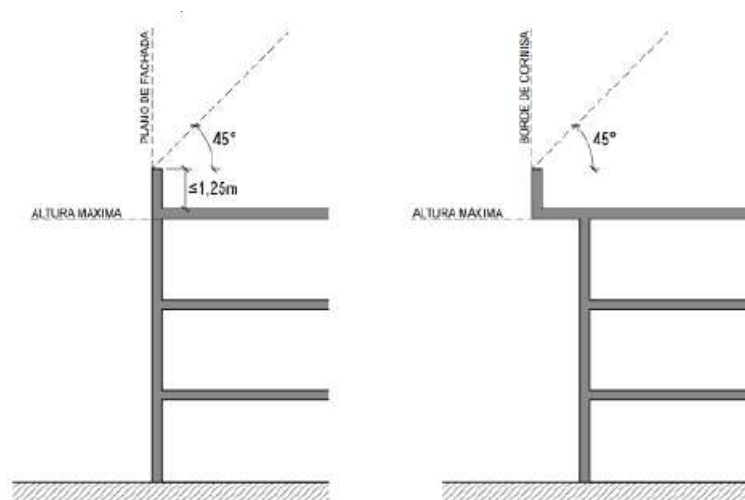


Figura 3

Art. 7.41. Cuerpos volados en las fachadas. *Se entiende por cuerpos volados, los elementos habitables de la edificación que rebasan, a partir de la primera planta, con un mínimo de 3,00 m. de altura sobre la rasante oficial, las alineaciones fijadas, o el plano de fachada de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público.*

Se distinguen los siguientes:

- a) Balcón.
- b) Mirador.
- c) Terraza.
- d) Cuerpo volado cerrado.

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

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

Art. 7.42. Balcones. *Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a 0,50 m desde el plano de fachada no cerrados por ninguno de sus lados, y cuyo cierre se sitúa en el plano de fachada de la edificación.*

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

- a) No superarán los 2,00 m de longitud ni los 0,50 m de vuelo.
- b) Deberán retranquearse 0,30 m del borde del encintado de la acera y respetar el arbolado existente.

- c) La suma total de la longitud de los balcones de una planta no podrá superar el 50% de la longitud de la fachada en la que se ubiquen.*
- d) Dejarán una altura libre sobre el espacio público de 3,00 m.*
- e) A efectos del cálculo de la superficie total construida, los balcones no computarán superficie alguna.*
- f) No computan ocupación ni se tienen en cuenta a efectos de retranqueos.*

Art. 7.43. Terrazas. *Se entenderá por terrazas los vuelos no cerrados techados o no, superiores a 0,50 m medidos desde el plano de fachada, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.*

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

- a) No podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.*
- b) No superarán los 4,00m de longitud por vivienda.*
- c) Deberán en cualquier caso retranquearse un mínimo de 0,40m desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.*
- d) En las zonas sujetas a la Ordenanza de Manzana Cerrada se admitirán terrazas entrantes siempre que no tengan una profundidad, medida desde el plano de fachada, superior a su altura y/o anchura; su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no será inferior a 1,20m.*
- e) A efectos de cálculo de la superficie total construida las terrazas computarán:*
 - i El 50% de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados, sin contar el cierre situado en el plano de fachada.*
 - ii El 75% de su superficie cuando estén cerrados por dos de sus lados. Se incluyen las superficies de las terrazas en esquina o de aquellas que combinen vuelo y entrante en el plano de fachada (sin considerar vuelos).*
 - iii El 100% de su superficie cuando estén cerrados por tres de sus lados.*
- f) No computarán ocupación hasta una longitud de vuelo de 0,60m, en todo lo que exceda, sí computarán.*
- g) Las terrazas que no excedan más 0,60m del plano de fachada no se tendrán en cuenta a efectos de retranqueo con linderos laterales o frontales. En caso de vuelos superiores a 0,60m sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda tal dimensión el vuelo.*

Art. 7.44. Miradores. *Son cuerpos volados constituidos por un forjado de suelo visitable con vuelo máximo de forjado de 0,75 m desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro.*

Los miradores estarán sujetos a las siguientes condiciones:

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

A efectos del cálculo de la superficie total construida los miradores computarán un 50% de su superficie.

Art. 7.45. Cuerpo volado cerrado. *Son cuerpos volados en los que el cierre se produce en todos sus lados con materiales de fábrica o similares a los de la fachada, no necesitando de cierre interior alguno.*

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

Art. 7.46. Elementos salientes. *Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines simbólicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas. Se distinguen los siguientes:*

- a) Marquesina.*
- b) Toldo.*
- c) Muestra*
- d) Banderín.*
- e) Incremento del espesor de las fachadas.*

Art. 7.47. Marquesinas. *Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintela la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos, así como para proteger del soleamiento o las precipitaciones. Estarán sujetas a las siguientes condiciones:*

- a) En el caso de edificaciones cuya fachada se encuentre sobre la alineación oficial:*

- i El saliente máximo desde el plano de fachada será de 3,00m.*
- ii Deberá salvar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de 0,40m del encintado de aceras.*
- iii Para el caso de edificaciones obligadas por la clave de Ordenanza a guardar espacio de retranqueo con los linderos:*
- iv Se permite el adosamiento al lindero con autorización documentada del colindante, en caso contrario, deberá respetarse el retranqueo de Ordenanza.*
- v No estando permitida su ubicación en el espacio de retranqueo con el lindero frontal a vía o espacio público.*

b) En todos los casos:

- i La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a 3,00m medidos en cualquier punto de ella.*
- ii Su grosor máximo opaco no será superior a 1,00m.*
- iii Deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.*
- iv Las marquesinas computan a efectos de ocupación, pero no de edificabilidad.*
- v No se admitirá en ningún caso el cerramiento o acristalamiento vertical de marquesinas.*

Art. 7.48. Toldos. *Se entenderán por toldos el elemento constructivo de material no rígido, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelada y protege del soleamiento a los huecos de la edificación.*

Los toldos móviles se sujetan a las siguientes condiciones:

- a) Tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre rasante de 2,20m permitiéndose 1,90m para elementos colgantes no rígidos.*
- b) Su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los 4,00m en planta baja y 2,00m en el resto de las plantas.*
- c) Deberá respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de 0,40m del encintado de aceras.*
- d) Los toldos móviles no computarán a efectos de ocupación, ni a efectos de superficie computable.*
- e) Podrán invadir el espacio de retranqueo.*

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

Art. 7.49. Muestras. *Son anuncios situados en la fachada del edificio.*

Las muestras o anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse:

En edificios de uso residencial:

- a) Con un saliente máximo de 0,20m del plano de fachada
- b) Con una altura máxima de 0,90m cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de 0,70m cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.
- c) Su longitud de ocupación no podrá ser superior al 40% de la longitud de la fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial:

- a) Con un saliente máximo de 0,20m del plano de fachada.
- b) Con altura no superior a 6,00m siempre que se localicen en fachada.
- c) Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar 1/10 de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

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

Art. 7.50. Banderines. *Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.*

- a) Tendrán un saliente máximo de 0,60m.
- b) Respetará un retranqueo mínimo de 0,15m del arbolado o bordillo.
- c) Tendrá una altura libre mínima de 2,20m desde la rasante de la acera.
- d) Tendrá una altura máxima de 2,00m debiendo en caso de rebasar el forjado de la planta baja contar con la autorización documentada del colindante de la planta superior y de la Comunidad de propietarios.

Art. 7.50. BIS Incremento del espesor de las fachadas. Los incrementos del espesor de las fachadas en obras de rehabilitación se permitirán en plantas superiores a la baja, hasta un saliente máximo de 0,20m, siempre que, supongan una mejora de su protección al ruido, de su aislamiento térmico o de su eficiencia energética, y se justifique una reducción de al menos un 30% de la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio. Incluirá un proyecto que afecte de manera integral al edificio.

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

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

obstante, podrán invadir el espacio de retranqueo. En ningún caso estos incrementos supondrán un aumento de la superficie útil de las plantas afectadas por las obras.

Art. 7.50. TER Pérgolas Se entiende por pérgola el elemento constructivo o armazón formado por dos hileras paralelas de columnas o pilares que soportan vigas y correas transversales o un enrejado permeable que puede servir para instalar un toldo o para entrelazar plantas trepadoras. Se admiten dentro de las parcelas privadas con las siguientes condiciones:

- a) No tienen limitación en su longitud.
- b) Su anchura no superará más de 4,00m.
- c) Su grosor no será superior a 0,20m.
- d) Se permite el adosamiento al lindero con autorización documentada del colindante, en caso contrario deberá respetarse el retranqueo de Ordenanza. También estará permitida su ubicación en el espacio de retranqueo a la alineación oficial o a parcelas públicas.
- e) Las pérgolas no computarán a efectos de ocupación, ni a efectos de superficie computable.
- f) No se admitirá en ningún caso el cerramiento o acristalamiento vertical de pérgolas.

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

Art. 7.50 QUATER. Soportales, porches o zonas porticadas. Son las estructuras exteriores de un edificio que forman accesos cubiertos, bien a la puerta principal de entrada en la planta baja del edificio, bien a piezas habitables en viviendas. Estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) A efectos de cálculo de la superficie total construida, por analogía con las terrazas, computarán:
 - i El 25% de su superficie si están abiertos por todo su perímetro y el portal del edificio está a una o más crujías hacia el interior respecto de los planos de fachada perimetrales.
 - ii El 50% de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados, sin contar el cierre situado en el plano de fachada.
 - iii El 75% de su superficie cuando estén cerrados por dos de sus lados.
 - iv El 100% de su superficie cuando estén cerrados por tres de sus lados.
- b) A efectos de la ocupación computarán el 100% de su superficie.

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

Art. 7.50. QUINQUIES. Casetas de control de acceso. *Se entiende por caseta de control de acceso, la edificación menor y accesoria destinada a albergar al personal y/o los equipos, de seguridad, conserjería y/o limpieza, que prestan servicios a la edificación principal.*

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

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

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

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

SECCIÓN 6. Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.

Art. 7.51. Local y pieza habitable. *Se considera local al conjunto de piezas o espacios, destinadas al desarrollo de una misma actividad, delimitadas por elementos de compartimentación de suelo a techo.*

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

Una pieza tendrá consideración de habitable cuando en ella se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, vestidores, despensas, trasteros y almacenes.

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

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

Art. 7.52. Ventilación. *Es la capacidad de renovación de aire de una pieza o local.*

Sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas particulares del planeamiento, la ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante:

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

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

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

- a) En piezas no habitables tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes.
- b) En sótanos y semisótanos en piezas habitables que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior, sin perjuicio de las condiciones que se detallen para cada uso en las Condiciones Particulares de los Usos de estas NNUU u ordenanzas que las completen.

La ventilación forzada de los locales de uso público con superficie útil inferior a 200m² podrá disponer de salida directa a fachada cumpliendo las condiciones establecidas para las instalaciones de climatización y las estéticas sobre instalaciones en fachada establecidas en estas NNUU u ordenanzas que las completen.

Art. 7.53. Chimeneas. Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases conducidos hasta la cubierta. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aun con carácter provisional.

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

A estos efectos se considerarán los patios de edificios como interiores a la edificación, y en ellos se podrán instalar conductos, siempre que se asegure el cumplimiento de las condiciones de patio del artículo 7.54 de estas NNUU y no se mermen las condiciones de

habitabilidad de higiene de las piezas a las que den salida dicho patio, no pudiendo, en ningún caso pasar por delante de los huecos de fachada. Quedan prohibidos los materiales reflectantes vistos o que emitan destellos.

Art. 7.54. Dimensión de patios. Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de la edificación. Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- a) Patio de manzana: Aquel cuya forma y posición están definidos por el planeamiento mediante las alineaciones interiores de manzana que, junto con los de las parcelas colindantes, forman un espacio libre.
- b) Patio de parcela: Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la obligación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave. Se distinguen:
 - i Patio cerrado de parcela: aquel situado en el interior de la edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.
 - ii Patio abierto de parcela: aquel situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público.
- c) Patio inglés: Patio situado en fachada exterior cuyo suelo se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno, con una anchura mínima de 2,50m. Su longitud no superará el 50% de la fachada a la que sirve.

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

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

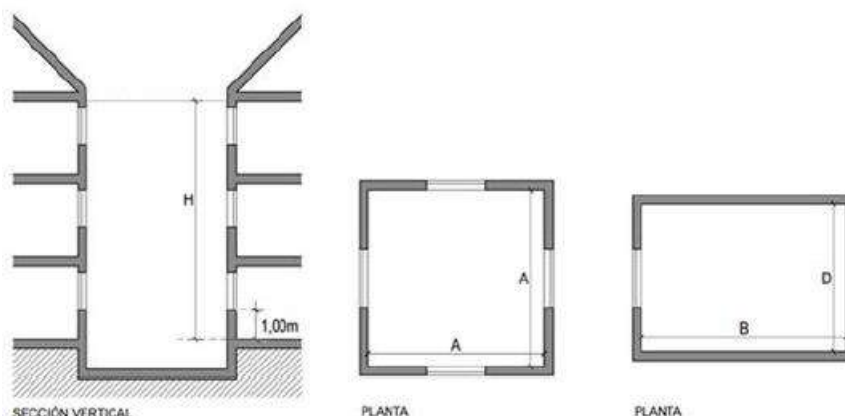


Figura 4

Donde “H” es la altura del patio que se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abran a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado. A estos efectos el antepecho de las ventanas de los locales más bajos del edificio tendrá una altura máxima de 1,00m y la línea o arista de coronación será conforme a la definición del artículo 7.35 de las presentes NNUU.

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

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

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

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

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

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

Cuando las condiciones de seguridad de las edificaciones existentes no puedan resolverse por otro sistema, podrán localizarse las escaleras de emergencia abiertas y descubiertas en los patios, debiendo ser de zancas y peldaños metálicos u otros materiales distintos del hormigón o de fábricas de ladrillo, bloque cerámico, hidráulico o similar. En caso de duda, prevalecerá el criterio de los servicios técnicos municipales.

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

Art. 7.55. Dotaciones de Servicio de los Edificios. Se consideran dotaciones de servicio de un edificio o local, las destinadas a proveer al mismo las condiciones adecuadas para su correcto funcionamiento de acuerdo con el uso que tiene previsto.

Todos los edificios y locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:

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

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

Las dotaciones de servicio de evacuación de humos, gases y polvos y comunicaciones serán obligatorias en los edificios, usos y actividades de conformidad con la normativa técnica y sectorial de aplicación y según lo dispuesto en estas NNUU.

Art. 7.56. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable. Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta los aseos, cocinas y otros puntos de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

Para ello los edificios dispondrán de los medios adecuados para suministrar agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua. La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua.

La dotación respetará las condiciones de la normativa supramunicipal de aplicación y, en su caso, de la Ordenanza municipal que lo regule.

Art. 7.57. Dotación de servicio de energía eléctrica. Todo edificio contará con suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la Empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

Salvo en los supuestos en que la normativa sectorial admita su disposición en armario, los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados contarán con un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes del edificio.

Art. 7.58. Dotación de servicio de calefacción y climatización Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el control y mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación y/o refrigeración, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización. En las obras de nueva edificación o reestructuración general o total se dispondrá, al menos, preinstalación de refrigeración.

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

Las instalaciones exteriores de sistemas de calefacción y climatización deberán cumplir las condiciones estéticas sobre instalaciones en fachada establecidas en estas NNUU u ordenanzas que las completen.

Art. 7.59. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria. Todo edificio en el que se prevea la existencia de aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria, ajustada a lo previsto en la normativa que sea aplicable en función del sistema de generación.

Art. 7.60. Dotación de servicios de generación de energías renovables. Todos los edificios dispondrán de dotación para la generación de energía eléctrica y para usos térmicos en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la Ordenanza que la contemple.

Las instalaciones exteriores de sistemas de generación de energías renovables deberán cumplir las condiciones estéticas sobre instalaciones en fachada establecidas en estas NN UU u ordenanzas que las completen.

Art. 7.61. Dotación de servicios higiénicos. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la ordenanza en materia de salubridad y en el resto de la normativa sectorial aplicable.

Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

- a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo.
- b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones.

En cuanto a la dotación y características de los aseos accesibles, se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.

En los locales de uso público, los inodoros no podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación. Este vestíbulo no será necesario en los aseos accesibles.

En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Art. 7.62. Dotación de servicio de saneamiento. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas pluviales y/o residuales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación abierta el vertido de aguas pluviales podrá realizarse en la propia parcela.

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

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

En toda nueva acometida se deberá corroborar que las cotas de la red de saneamiento son adecuadas respecto a la acometida y que no es necesario disponer de equipo de bombeo. En caso de que no sea necesario disponer de equipo de bombeo, se deberá

instalar válvula antirretorno en acometida de saneamiento junto a pozo de trasdós en el interior de parcela.

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

El vertido de aguas pluviales y residuales a la red pública de alcantarillado se realizará según las condiciones establecidas en la normativa supramunicipal de aplicación y, en su caso, de la Ordenanza municipal que lo regule.

Art. 7.63. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos. Con excepción de los destinados a vivienda unifamiliar, todos los edificios dispondrán de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para la recepción, separación en origen, previa a su retirada selectiva por los servicios municipales, de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este local podrá estar situado en edificación independiente.

El acceso a los locales de recepción de residuos, aunque se sitúen en edificación independiente, se realizará desde zonas comunes de circulación del edificio o de la parcela.

Los locales de recepción de residuos deberán estar debidamente ventilados y contarán con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza. Sus dimensiones y condiciones cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Art. 7.64. Dotación de servicio de aparcamiento. Los edificios dispondrán de la dotación mínima de aparcamiento de conformidad con la Clave de Ordenanza de aplicación en función de los usos a implantar en ellos.

Los aparcamientos cumplirán la normativa sectorial de aplicación y lo dispuesto para el uso aparcamiento en las presentes NNUU y en las Ordenanzas que las complementen.

Art. 7.65. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos. La evacuación de gases, humos y polvos producidos en cocinas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente con punto de emisión por encima de la cubierta del edificio, no permitiéndose las salidas directas a fachadas o patios. Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión, debiendo cumplir las condiciones específicas establecidas para cada instalación en su normativa de aplicación.

Art. 7.66. Dotación de servicio de comunicaciones. Todos los edificios contarán, conforme con la normativa estatal sobre la materia, con infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones y con la reserva de los locales preceptivos para alojar los correspondientes equipos.

Los edificios destinados al uso residencial en la clase de vivienda contarán, además de los anteriores, con los siguientes elementos de comunicación:

- a) Interfono entre el acceso del edificio y cada vivienda.
- b) Servicio de recepción de correspondencia.

Las antenas e instalaciones similares se emplazarán en los puntos del edificio o de la parcela en los que el impacto visual desde la vía pública sea menor.

SECCIÓN 7. Condiciones de accesibilidad, comunicación y seguridad

Artículo 7.67. Aparatos elevadores. Las edificaciones de cualquier uso dispondrán de ascensor accesible en la forma y condiciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid al respecto.

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

Cuando la instalación del ascensor se sitúe en la fachada, no deberá sobresalir de la alineación oficial.

En edificios existentes, cuando la localización del ascensor sea inviable en zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta, en patios interiores o zonas privadas, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, con las siguientes condiciones:

- a) La concesión será posible siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres y demás elementos del dominio público procurando en la medida de lo posible dejar un tránsito peatonal con ancho igual o superior a 1,80m. Será admisible la reordenación de la sección tipo del viario para conseguir el cumplimiento de los parámetros indicados.
- b) La caja de ascensor deberá ser totalmente cerrada con materiales rígidos y opacos en los primeros 3,00m por encima de rasante. Su geometría evitará rincones o elementos que dificulten su conservación y limpieza o faciliten la sensación de inseguridad ciudadana.
- c) A partir de los 3,00m sobre rasante la caja se diseñará de forma que suponga el mínimo impacto visual y de luces a las ventanas colindantes.
- d) Deberán garantizarse los niveles de iluminación exigibles en la vía pública tras su instalación, incluso cuando previamente no se cumplieran. No podrán superarse

los niveles de emisión de ruido y vibraciones establecidos normativamente, ni a los espacios interiores ni a la vía pública.

Artículo 7.68. Portales *(se intercambia el número del artículo 7.69 por 7.68, el contenido de este artículo no se modifica)*

Artículo 7.69. Escaleras *(se intercambia el número del artículo 7.70 por 7.69, el contenido de este artículo no se modifica)*

Artículo 7.70. Condiciones de utilización y accesibilidad. *Las edificaciones respetarán las determinaciones establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en aquello no regulado expresamente, en la normativa de la Comunidad de Madrid sobre la materia.*

En los edificios y establecimientos de uso industrial se aplicarán las determinaciones del documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya, en todos aquellos aspectos que no sean incompatibles con la propia naturaleza de la actividad o con su reglamentación específica.

Artículo 7.70.BIS Condiciones de seguridad contra incendios. *Todos los edificios de nueva construcción cumplirán el Código Técnico de la Edificación y el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales o norma equivalente en lo referente a seguridad contra incendios y evacuación, posibilitando las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios que permitan la actuación de los servicios de extinción de incendios.*

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

SECCIÓN 8. Condiciones Estéticas.

Art. 7.71. Criterio básico. *La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualmente, como en lo que se refiere al paisaje urbano, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la imagen urbana de la localidad deberá ajustarse al criterio que, al respecto, mantengan los servicios técnicos municipales, que podrán denegar o condicionar cualquier actuación que entiendan antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen de la localidad de Griñón.*

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán tener en cuenta en su diseño y composición las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, y en su caso podrá exigirse la aportación de los análisis del impacto sobre el medio en que se localicen.

Art. 7.73. Fachada. *Se entiende por fachada al conjunto de elementos que constituyen los paramentos del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior, bien desde la vía pública o bien desde la superficie libre de parcela.*

Se distinguen los siguientes tipos de fachadas:

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

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

1. *Del mismo modo se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que las fachadas de los locales de esta planta quedarán definidas y delimitadas, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.*
2. *Los hastiales laterales exentos deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.*
3. *Los huecos de plantas bajas en las obras de nueva planta y reforma de fachada en el área de la ordenanza de Casco Antiguo, no tendrán en ningún caso anchuras superiores a los tres (3) metros; entre huecos, en el macizo o machones de edificación, se procurará respetar aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.*

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

4. *Los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de ordenanza de Manzana cerrada no tendrán en ningún caso una anchura superior a los tres (3) metros.*

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

5. *En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos, aplacados de piedra, etc. Hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.*

Art. 7.74. Cubiertas y alero. *Las cubiertas serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30º desde la arista de la coronación*

establecida. En ningún caso en obras de nueva planta o ampliación se permitirá el vertido de aguas a la vía pública, debiéndose verter estas a la red general de saneamiento.

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

Quedan prohibidas en la cubierta las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

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

- a) El saliente desde el plano de fachada tendrá una dimensión mínima de 0,30m y máxima de 0,60m, excepto en el caso de las áreas sujetas a las claves de Casco Antiguo y Ensanche que será de 0,50m como máximo.*
- b) No se tendrá en cuenta a efectos de salvar el retranqueo con linderos laterales o frontales.*
- c) Los aleros no computan a efectos de ocupación ni edificabilidad.*

Art. 7.75. Construcciones por encima de la altura e instalaciones vistas. *Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán aparecer grafiadas con claridad en los planos de proyecto, debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.*

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

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

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

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

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

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

- a) Estén adecuadamente integrados en la composición del edificio a juicio de los servicios técnicos municipales.
- b) Su inclinación sea coincidente con la del plano de la cubierta.
- c) Sus soportes, conexiones y equipos auxiliares estén adecuadamente ocultos.

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

Art. 7.77. Acristalamiento de salientes y cuerpos volados. El acristalamiento de terrazas, balcones, soportales, porches o zonas porticadas en edificios existentes podrá ser autorizado por los servicios técnicos municipales si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- a) Que el cerramiento sea acristalado, fácilmente desmontable en su totalidad y se sitúe por dentro de la barandilla o peto exterior. Se prohíben los cerramientos opacos de cualquier tipo.
- b) El muro de fachada dentro del cerramiento acristalado deberá quedar íntegro.
- c) En el caso de porches o zonas porticadas, además, el espacio que resulte del acristalamiento deberá mantenerse independiente de los portales o vestíbulos en su caso y cumplirá las condiciones exigibles de accesibilidad y protección contra incendios previstas en el Código Técnico de la Edificación.
- d) Que las instalaciones que se incorporen, en su caso, sean igualmente desmontables sin que su desmontaje pueda suponer una alteración significativa del muro de fachada.
- e) Que la solución propuesta concuerde con la carpintería, los materiales y la composición general de la fachada a juicio de los servicios técnicos municipales, que podrán exigir planos e imágenes que muestren la situación antes y después del acristalamiento.

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

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

No se permite el acristalamiento de marquesinas y pérgolas.

Los Artículos 7.78, 7.79, 7.80 y 7.81, se quedan sin contenido por estar unificado en los artículos referentes de la Sección 5.

Art. 7.82. Cerramientos de parcela. En los proyectos técnicos de construcción que se presenten para solicitud de licencia de obras, deberá definirse en planos los cerramientos a espacio libre y entre linderos, de forma que se defina con claridad la altura de la base opaca y del elemento diáfano en cada caso, así como los materiales a emplear. En calles con pendientes se presentará alzado completo del cerramiento, a fin de garantizar el cumplimiento de la altura máxima del mismo.

Cerramientos a espacios públicos

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

Los cerramientos de parcela al espacio público estarán formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20m de altura coronados por un cerramiento diáfano (metálico o vegetal) hasta alcanzar una altura máxima total de 2,20m reuniendo, a juicio de los servicios técnicos municipales, unas condiciones estéticas adecuadas en su composición y acabado.

En la base opaca deberán alojarse los armarios normalizados de los distintos suministros, con puertas hacia el exterior.

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

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

En los cerramientos a vía pública se tomará como punto de medición de la altura del cerramiento el de la acera, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de

seguridad especificadas en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, que en su caso deberán cumplirse modificando la rasante interior de la parcela.

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

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

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

Cerramientos entre colindantes

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

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

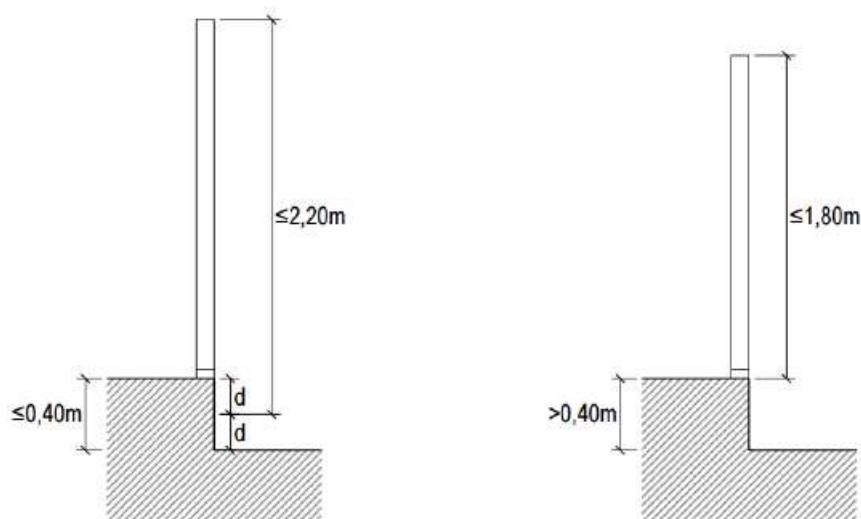


Figura 5

En los ámbitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitirá que el cerramiento alcance una altura máxima de 6,00m, siempre que se ejecute con materiales diáfanos, tela metálica o plastificada (en ningún caso con cristal, metacrilato o similar) y se documente la autorización del colindante. Excepcionalmente y a criterio de los servicios técnicos municipales podrá superarse esta altura si la actividad deportiva a desarrollar así lo exigiese.

Art. 7.83. Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados. *Los espacios privados libres de edificación, en suelo urbano, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie excepto en las áreas industriales que estarán a lo dispuesto en las Ordenanzas particulares de aplicación para cada clave.*

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

Computará alternativamente al espacio libre de parcela, como superficie ajardinada aquella que se sitúe en cubiertas y fachadas verdes.

A estos efectos, se entenderá por:

- a) *Fachada verde la instalación vertical dispuesta sobre fachadas exteriores y en cubiertas con inclinación mayor de treinta grados (30º) sexagesimales. La fachada verde podrá ser:*
 - i *Continua: sistema en el que se utiliza una estructura específica donde se asienta un sustrato y un sistema de vegetalización para que las plantas enraícen, aportándoles el agua y los nutrientes necesarios para su subsistencia y desarrollo.*
 - ii *Modular: sistema en el que las plantas crecen desde jardineras, donde tienen sus raíces. A estos efectos, se entiende por jardinera un elemento saliente o*

entrante a la fachada con dimensiones interiores superiores a veinte (20) centímetros, en todas sus direcciones. Las jardineras deberán ser accesibles para su plantación y mantenimiento, para lo cual ninguna de sus partes estará situada a más de un (1) metro de distancia de un hueco practicable de la fachada o de una zona transitable del espacio libre de parcela o de la cubierta.

iii Mixta: la que combine las dos anteriores.

b) Cubierta verde el acondicionamiento vegetal compuesto por un sustrato y vegetación instalados en la cubierta de un edificio, cuya inclinación no exceda de treinta grados sexagesimales (30º). La cubierta verde podrá ser de dos tipos:

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

ii Intensiva: Cubierta con espesor de la capa de sustrato vegetal mayor de treinta (30) centímetros.

Art. 7.84. Pavimento y ajardinamiento de espacios de cesión. En los espacios libres que sean de cesión obligatoria:

a) El pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para enfatizar partes del mismo debiendo, además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio público existente sin solución de continuidad.

b) El ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes y potenciará la singularización del espacio a partir de la diversidad de especies y plantaciones.

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

Art. 7.85. Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número de policía normalizado que le corresponde de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

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

CAPÍTULO 6 . ÁMBITO EN QUE SE SUSPENDEN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN Y PLAZO DE SUSPENSIÓN.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con motivo de la aprobación inicial de la presente M.P. de las NNSS, en el ámbito de la misma, se suspende por plazo de un año la tramitación de licencias y los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, afectadas por las previsiones de la presente modificación. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

En Madrid, octubre de 2024

CALIXTO ESCARIZ S.L.U