



**TITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.**

**SECCION 1. Generalidades.**

**Art.7.1. Objeto y contenido.** Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de posición de la edificación.
- Condiciones de ocupación y aprovechamiento
- Condiciones de volumen.
- Condiciones higiénicas y de dotación de servicios.
- Condiciones estéticas.

**SECCION 2. Condiciones de parcela.**

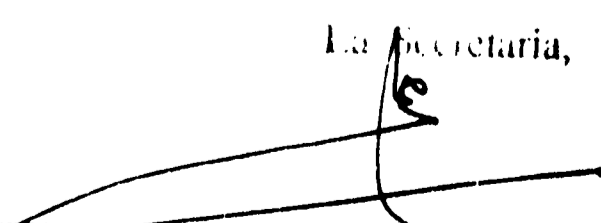

**Art.7.2. Parcela.** Se entiende por parcela el lote de terreno, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos, e inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones vigentes.

**Art.7.3. Linderos.** Se entiende por linderos las líneas perimétricas que delimitan una parcela y la linderan con sus colindantes.

29 JUL 1994

TRINON, A 3 AGO. 1994 DE 19

La Secretaria,

FUNDACION UNO DE MEXICO



1994 VII.2

Art.7.4. Frente de parcela. Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Art.7.5. Frente mínimo de parcela. Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada clave por las Normas que determina tanto el carácter de edificable o ineducible de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Art.7.6. Frente máximo de edificación. Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada clave por las Normas, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben diferenciarse al objeto de que estas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

Art.7.7. Superficie edificable de parcela. Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontado de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Art.7.8. Parcela mínima. Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por las Normas

Art.7.9. Parcela indivisible. Se entiende por parcela indivisible toda parcela de superficie menor que el doble de la parcela mínima establecida, o aquella que haya agotado el aprovechamiento establecido en las Normas

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

La Secretaria,



Ap. Def. Jul 94

SECRETARÍA DE LA DEFENSA



en las Normas y la segregación/agregación se produzca en un unico acto a efectos de inscripción registral.

**Art.7.10. Relación entre edificación o actividad y parcela.** Toda edificación o actividad se vinculara indisolublemente a una parcela circunstancia esta que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia.

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

- a) Superficie minima y/o máxima de parcela, medidas, al interior de los espacios publicos y/o privados colindantes, en un plano horizontal.
- b) Frente minimo de parcela, medido en la linde de la parcela con el espacio publico.
- c) Fondo minimo, medido en las perpendiculares en cada punto de los frentes de parcela.

**Art.7.12. Solar.** Es aquella porción de Suelo Urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiendose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energia eléctrica y telefonía, reuniendo los requisitos minimos que en cuanto a grado de urbanización se establecen en el Titulo VIII.

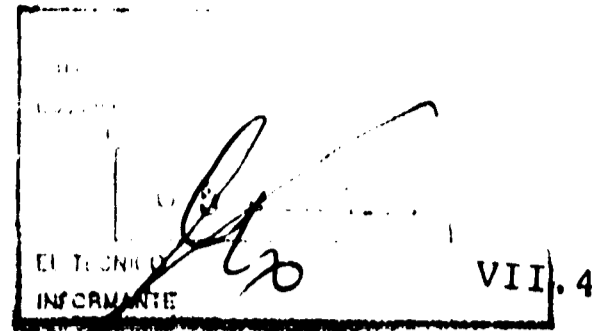
**AVANCE DE...**

**SECCION 3. Disposición de la edificación.**

**Art.7.13. Alineaciones.** Se entiende por alineaciones tanto las líneas grafadas en los planos de ordenación como las derivadas de esta normativa, que diferencian los espacios publicos exteriores de los calificados como edificables.



11 JUL 1994  
[Signature]



**Art.7.14. Alineación de parcela.** Señala el limite entre el espacio público -las calles, plazas y espacios públicos en general- y el espacio privado (parcelas o solares).

**Art.7.15. Alineación exterior.** Es la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

**Art.7.16. Alineación interior.** Es la línea hasta la cual se permite edificar y a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

**Art.7.17. Alineación fija de fachada.** Es la alineación exterior sobre la cual debe apoyarse y levantarse la edificación obligatoriamente.

**Art.7.18. Ancho de calle.** Se entiende por ancho de calle, o distancia entre alineaciones, la dimension minima existente o prevista entre las alineaciones de parcela que definen dicha calle, medido sobre la perpendicular al eje longitudinal de la calle en el punto más desfavorable de la parcela.

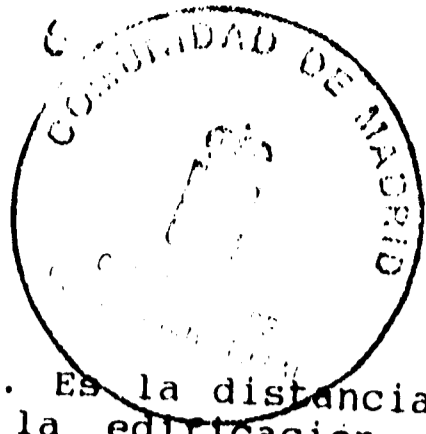
**Art.7.19. Fondo máximo edificable.** Es la distancia maxima medida perpendicularmente a la alineacion de parcela, o a la alineación exterior en su caso, dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

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

**Art.7.20. Retranqueo de fachada.** Es la distancia minima 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.

En caso de vuelos superiores a 0,60 m. sobre la fachada de la edificación deberá incrementar el retranqueo en todo lo que exceda de 1 m. **25 JUL 1993** **29 JUL 1993** **AUG. 1994** DE 19

La Secretaría



**Art.7.21. Retranqueo a lindero.** Es la distancia minima 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 el vuelo.

**Art.7.22. Rasante oficial.** Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.

**Art.7.23. Area de Movimiento.** Se entenderá como Area de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada clave (alineaciones, retranqueo a linderos y fondo edificable).

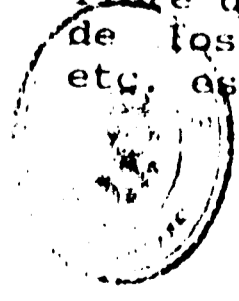
**SECCION 4. De ocupación y aprovechamiento.**

**Art.7.24. Ocupación de parcela.** Es el limite 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.)

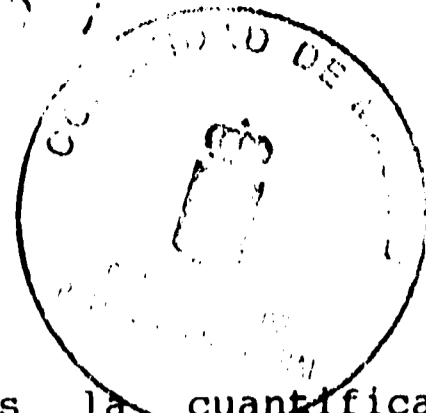
**Art.7.25. Superficie ocupada.** Es la superficie que resulta de la referida proyección vertical de las edificaciones sobre y bajo rasante sobre el plano horizontal de la parcela.

**Art.7.26. Superficie libre.** Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulacion se establece mediante las condiciones definidas para los patios.

**Art.7.27. Patio de parcela.** Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene y de la edificación -ventilación, soleamiento, etc- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.



L. Secretaria,



SECRETARÍA DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

**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 m'. por cada m'. de parcela edificable neta o solar.

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

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

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

En la superficie maxima 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 art.7.41, 7.42 y 7.43

**SECCION 5. Condiciones de volumen.**

**Art.7.32. Altura de la Edificación.** 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,

Ap.Def.-Jul 94



La Secretaria,

SECRETARÍA DE GOBIERNO



VII.7

referida esta 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.

**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 mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

**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. Sótanos.** 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.7.36. Semisótanos.** Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la edificación.

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.7.37. Arista de coronación.** Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el plano exterior de cubierta. Si esta fuera horizontal, se tomará como arista de coronación, el elemento construido al plano más alto del edificio situado en el plano de fachada.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

25 JUN 1994

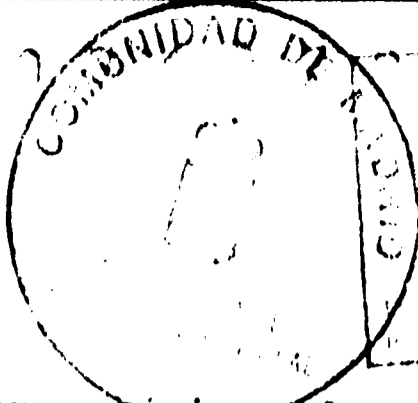
29 JUL 1994

SECRETARÍA DE GOBIERNO, A ... DE ABO. 1994 ... DE 19 ...

La Secretaría,

*[Signature]*

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS



VII.8

**Art.7.38. 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.

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.

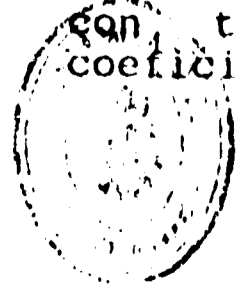
En terrenos de fuerte pendiente transversal con respecto a la calle se resolverá la gradación de alturas de modo que en ningún caso existan cuerpos de longitud mayor de 15 m. y altura sobre la rasante del terreno en cada punto superior a la altura máxima permitida.

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 40° respecto de la horizontal y con su vértice en la alineación de la parcela opuesta.

**Art.7.39. Construcciones sobre la cubierta.** Se permiten por encima del último forjado y por tanto, de la cubierta, las siguientes construcciones:

1. Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
2. 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 40° grados establecido en el art. 7.38.

**Art.7.40. Aprovechamiento bajo cubierta.** Cuando la cubierta de la edificación tenga una pendiente menor de 27° (50%) el espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá dedicarse a alojamiento y unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de este espacio para almacenaje, trastero, etc., cuando la ejecución de cubierta se realice con tratamiento térmico, tenga un coeficiente de transmisión térmica a través

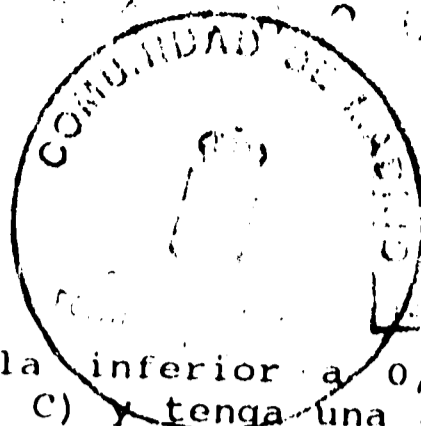


25-AUG-1994

La Secretaría,

Ap. Def. -Jul 94

Handwritten signature



VI.9

de ella inferior a 0,53 Kcal/h.m<sup>2</sup>. C (0,6 w./m<sup>2</sup>. C) y tenga una altura libre minima de 2,20 m. en su punto más favorable; en ningún caso se permitirá independizar este espacio como planta independiente por lo cual siempre debiera tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de la planta inferior de cuya propiedad formará parte.

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

**Art.7.41. Cuerpos volados.** Son 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.

**Art.7.42. Balcones.** Se entenderá por balcón los vuelos inferiores a cincuenta (50) centímetros 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.

A efectos del cálculo de la superficie total construida los balcones no computarán superficie alguna.

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

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

- Al 50% de su superficie cuando no estén cerradas por ninguno de sus tres lados.
- Al 75% de su superficie cuando estén cerrados por dos de sus lados.
- Al 100% de su superficie cuando estén cerrados por tres de sus lados.

RECIBIÓ EN PRESENCIA DE LOS PRESENTES EN LA OFICINA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE...  
25 JUN 1993  
12 JUL 1994

... A ... JUN 1994 ... DE 19 ...



La Secretaría,

*[Signature]*

SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS



VII.10

**Art.7.44. Miradores.** Son cuerpos volados con vuelo maximo de forjado de setenta y cinco (75) centimetros desde el plano de fachada, acristalados en toda su altura y perimetro; su longitud total no podra ser superior al 30% de la longitud de fachada ni de 2 metros en cada una de sus unidades.

A efectos del calculo de la superficie total construida los miradores computaran un 50% de su superficie.

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

A efectos del calculo de la superficie total construida los cuerpos cerrados volados computaran al 100% de su superficie.

**Art.7.46. Elementos salientes.** Son elementos auxiliares de la edificacion fijos o provisionales, contruidos con fines simbolicos y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

**Art.7.47. Marquesinas.** Se entenderan por marquesinas los elementos constructivos rigidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

**Art.7.48. Toldos.** Se entenderan por toldos los elementos constructivos de materiales no rigidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificacion.

**Art.7.49. Muestras.** Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificacion.

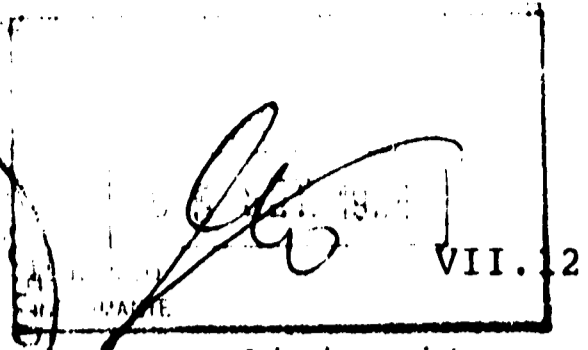
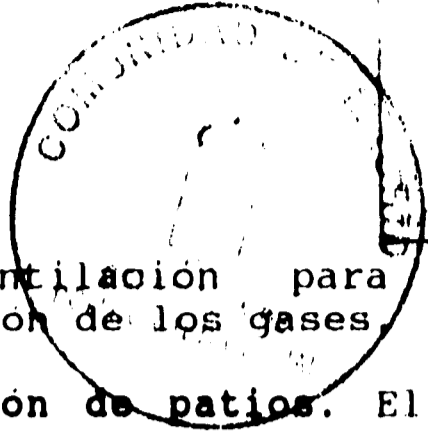
**Art.7.50. Banderines.** Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para identificar el uso o localizacion de las actividades de la edificacion; su disposicion se ajustara a lo previsto en el art. 7.81.

AYUNTAMIENTO DE MEXICO  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS  
25 JUN 1994  
29 JUL 1994  
3 AGU. 1994 DE 19  
La Secretaria,

Ap. Def. - Jul 94



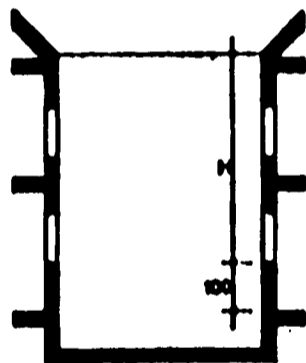
SECRETARIA DE SALUBRIDAD



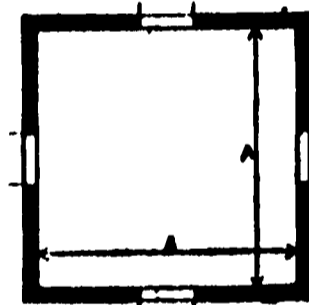
de ventilación para la eliminación y expulsión de los gases.

**Art.7.54. Dimensión de patios.** 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 minimas requeridas seran:

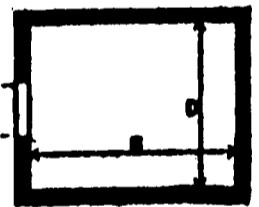
| TIPO DE LA PIEZA | DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS |                       | DISTANCIA ENTRE PARAMENTO C/HUECO Y EL PARAMENTO FRONTAL |                       |
|------------------|---|-----------------------|--|-----------------------|
|                  | FRONTAL C/HUECOS                            | FRONTAL CIEGO         | FRONTAL C/HUECOS   | FRONTAL CIEGO         |
| Habitables       | $C > 0.32H$<br>>3,00m                       | $D > 0.25H$<br>>2,70m | $A > 0.40H$<br>3,00m                                     | $B > 0.32H$<br>>3,00m |
| Cocinas          | $C > 0.24H$<br>>2,70m                       | $D > 0.19H$<br>>2,40m | $A > 0.30H$<br>3,00m                                     | $B > 0.24H$<br>>2,70m |
| No habitables    | $C > 0.20H$<br>>2,40m                       | $D > 0.16H$<br>>2,10m | $A > 0.25H$<br>>2,70m                                    | $B > 0.20H$<br>>2,40m |



Sección vertical



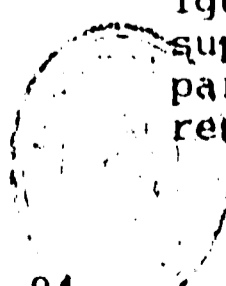
Planteo



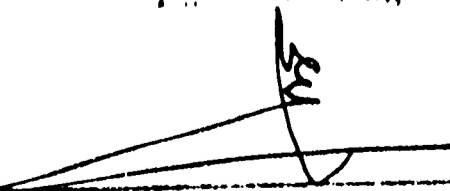
donde "H" es la altura del patio que se medira desde el nivel del pavimento de las viviendas mas bajas, cuyos locales abran a el, hasta la linea de coronación superior de la fabrica del paramento frontal considerado.

Las dimensiones A, B o C de los patios interiores correspondientes a los paramentos huecos de piezas habitables y/o de cocinas, pueden reducirse hasta llegar a ser igual a 0,30H, a condición de que la superficie del patio obtenida a partir de las dimensiones minimas que resultan del cuadro, se incremente en la

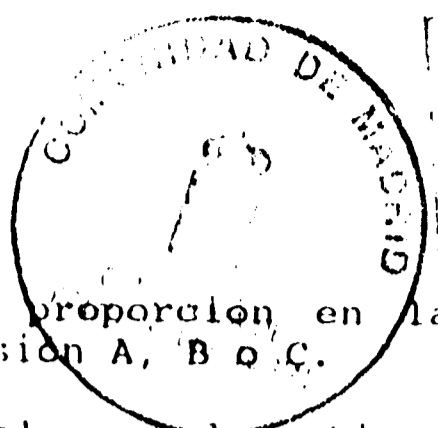
25 JUN 1993  
29 JUN 1993



Ap. Def. - Jul 94



SECRETARÍA DE DEFENSA



*[Handwritten signature]*  
VII.1

misma proporción en las que se reduzca la dimensión A, B o C.

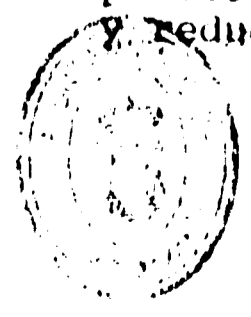
Para el caso de patios interiores con planta no rectangular las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables, debiendo cumplir en cualquier caso en los huecos de cualquier paramento las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

Los patios 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 colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de tal condición en el Registro de la Propiedad.

**Art.7.55. Forma de los patios.** Los patios conservarán uniformes las dimensiones mínimas establecidas en el artículo anterior 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.

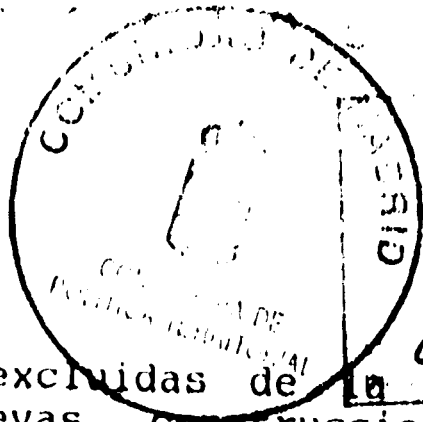
**Art.7.56. Emisión de gases.** Independientemente de lo establecido en los artículos precedentes será de obligado cumplimiento, en cuanto a emisiones de humos, olores, gases, ventilaciones forzadas, aguas negras, etc. la Ley del Medio Ambiente y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como el resto de la normativa vigente que sea de aplicación.

**Art.7.57. Aislamiento y estanqueidad.** En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico y acústico previstas en las normas básicas de la edificación NBE-CT 79 y NBE-CA 79 respectivamente sobre condiciones térmicas y acústicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético. DE 19 .....



LA SECRETARÍA,

*[Handwritten signature]*



Quedan excluidas de ~~la anterior obligación~~ las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

**Art.7.58. Abastecimiento de agua.** Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente; los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizando el caudal necesario para el uso previsto mediante grupos de presión individuales o colectivos.

**Art.7.59. Dotación contra incendios.** En los nuevos desarrollos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable se dispondrá accesible desde la vía pública un hidrante de cien (100) milímetros cada dos hectáreas o fracción del polígono de actuación.

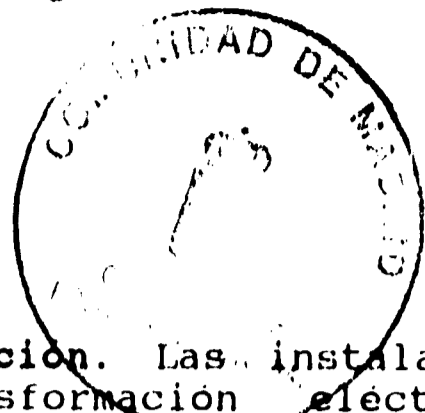
**Art.7.60. Abastecimiento eléctrico.** Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

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

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

25 JULY 1993  
24 JUL 1994  
11 AGO 1994

La Secretaria,



**Art.7.61. Centros transformación.** Las instalaciones o centros de transformación eléctrica no deberán situarse en el caso de nuevas construcciones, excepto en el suelo urbano consolidado, ocupando la vía o espacio público ni los espacios públicos sobre rasante de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado esten o no dentro de las áreas de retranqueo de edificación.

**Art.7.62. Centralización de contadores.** Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrán de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

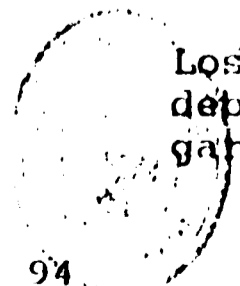
**Art.7.63. Evacuación de residuos.** Toda nueva construcción deberá resolver la evacuación de aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y Aptos para Urbanizar. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

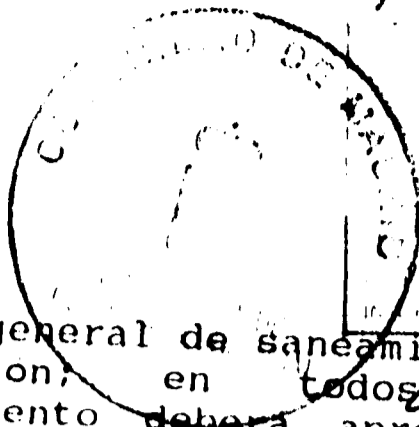
Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o para urbanizar, previamente a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasas y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre

SECRETARÍA DE URBANISMO



25 JUL 1994  
29 JUL 1994  
A. E. J. AGU. 1994  
DI. 19  
[Handwritten signature]



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.

**Art.7.64. Cuartos de basura.** Todos los edificios multifamiliares y los destinados a usos no residenciales contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado, que contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones de los citados locales, cuando de edificios residenciales se trate, serán las establecidas en las Normas Técnicas de Diseño de las Viviendas Sociales incluso si estos no están acogidos al Régimen de Protección Oficial.

En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

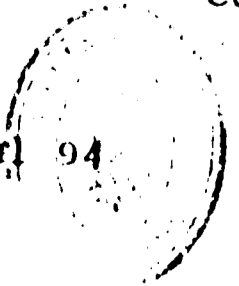
**Art.7.65. Otros servicios e instalaciones.** Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

**Art.7.66. Normas contra incendios.** Toda nueva construcción deberá cumplir la Norma Básica NBE CPI-91 de Prevención contra Incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas.

En edificios residenciales y en obras de rehabilitación total se estará dispuesto en cuanto a hidrantes y columnas secas en el art.7.59.

Ap. Def. - Jul 94



Aug. 1994 DE 19

La Secretaria,

[Signature]



SECRETARÍA DE GOBIERNO



VII.18

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

**Art.7.69. Portales.** Las nuevas edificaciones multifamiliares deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

1. Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
2. Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.
3. La forma y superficie de los espacios comunales permitirá el transporte de una persona en camilla desde cualquier local a la vía pública.

**Art.7.70. Escaleras.** La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local tendrá un ancho mínimo uniforme en todo su recorrido y será de:

- a) Ciento treinta (130) centímetros en edificios y locales de uso público, conveniendo eludir soluciones helicoidales, peldaños compensados, etc. que impliquen peligro para los usuarios. Las escaleras auxiliares de servicio podrán tener únicamente cien (100) centímetros.

No se considerarán de uso público los despachos y talleres anexos a vivienda cuando su superficie no supere al 50% de la superficie total del local.

a) Cien (100) centímetros en escaleras comunales de edificios multifamiliares o industriales, etc.

25 JUL 1994

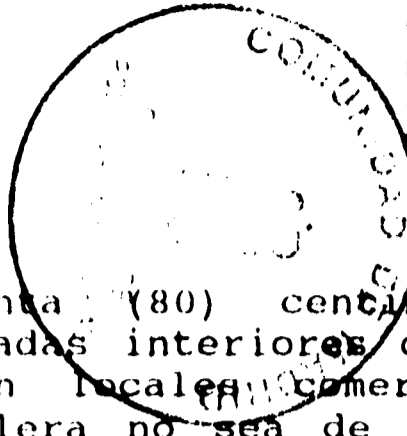
20 JUL 1994

SECRETARÍA DE GOBIERNO

San Juan, Chihuahua, a los 20 de Agosto de 1994

La Secretaría,

NUMEROUS UNITS OF DOCUMENTS



c) Ochenta (80) centímetros en escaleras privadas interiores de una misma vivienda o en locales comerciales cuando dicha escalera no sea de uso público; en este caso se admitiran soluciones de peldaños compensados.

En todos los casos el ancho del rellano será igual o superior al ancho del tiro, no pudiendo tener este más de diez y seis (16) peldaños sin descansillos; la altura libre de las escaleras será de doscientos veinte (220) cm. en cualquier punto (medido verticalmente), y quedando en cualquier caso prescritos los peldaños compensados a excepcion de las consideradas en el punto c.anterior.

No se admitiran escaleras en edificios publicos sin luz natural y ventilación salvo en los tramos bajo rasante en cuyo caso deberan tener hueco central, con anchura minima de cincuenta (50) cm. y una superficie de un (1) m . minimo, chimenea de ventilación u otro medio semejante de ventilación.

**SECCION 8. Condiciones estéticas.**

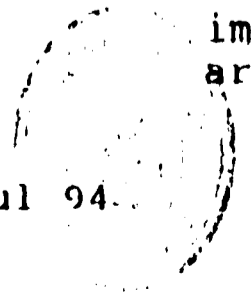
**Art.7.71. Criterio básico.** Teniendo en cuenta lo previsto en el 138 de la Ley del Suelo 1/92, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composicion y materiales a emplear asi como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

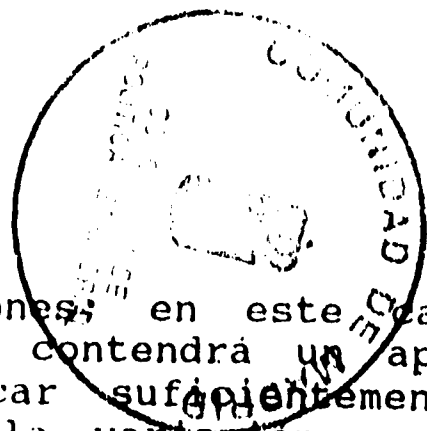
**Art.7.72. Aplicación.** Las condiciones generales estéticas de aplicación se definen en la presente Sección con la suficiente precisión para evitar la discrecionalidad en su concesión ya que ello es incompatible y ajeno al acto reglado de concesión de licencia. Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelarán e impedirán la aportación de aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se

Ap. Def. Jul 94.

La Secretaria,

*[Handwritten signature]*





aceptaran modificaciones; en este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente el motivo por el cual la variación propuesta supone una mejora en el paisaje urbano o natural.

**Art.7.73. Fachadas.** 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.

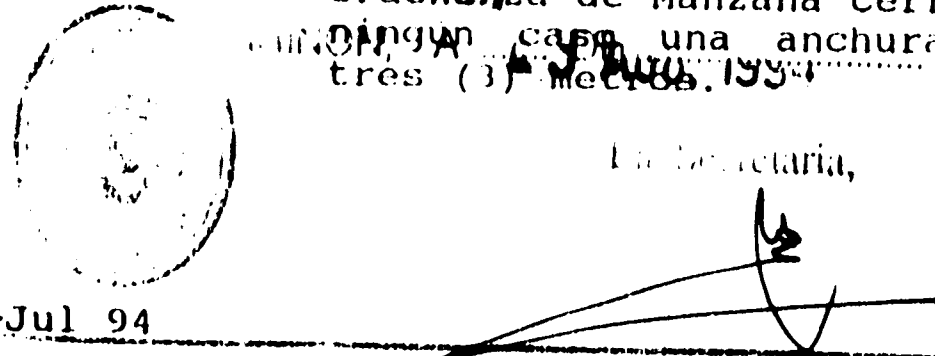
AVANTAJA DE LA ORDENANZA (MANZANA CERRADA)

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

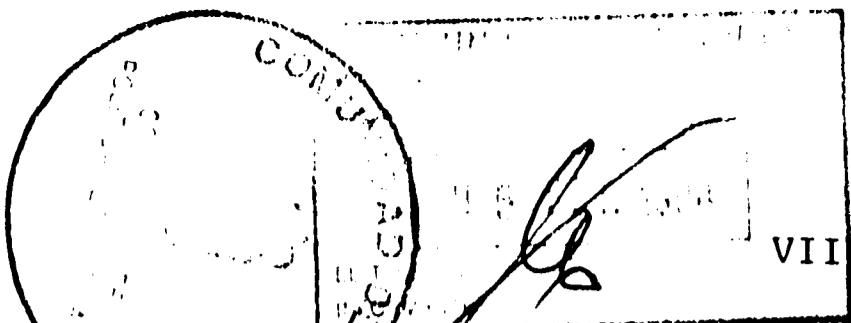
Los huecos de plantas superiores de las obras de nueva planta en el área de ordenanza de Manzana cerrada no tendrán en ningún caso una anchura superior a los tres (3) metros.

25 JUN 1994  
29 JUL 1994

La Secretaria,



SECRETARÍA DE URBANISMO



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.** Las cubiertas serán preferentemente inclinadas limitándose en todos los casos su pendiente máxima a 30° desde la arista de la coronación establecida; de existir aleros volados sobre fachada su dimensión mínima será de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros, excepto en el caso de las áreas sujetas a las claves de Casco Antiguo y Ensanche que será de 0,50m como máximo. En ningún caso en obras de nueva planta o ampliación se permitirá el vertido de aguas a la vía pública, debiéndose verter estas a la red general de saneamiento."

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

Quedan prohibidas las telas asfálticas vistas y las aluminizadas.

**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 graficadas con claridad en los planes de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para no desmerecer la estética urbana.

El presente documento es independiente del cumplimiento de las disposiciones de la reglamentación vigente para cada instalación, no se permitirá sobresalir sobre espacio público con los elementos de instalaciones, tales como chimeneas, rejas, etc., mas de treinta (30) centímetros de la planta de fachada y ello

25 de Julio de 1994

29 JUL 1994

Abu, 1994

Ap. Def - Jul 94

FUNDACIÓN DE INVESTIGACIONES



siempre y cuando se localice a una altura superior a los tres (3) metros medidos desde la rasante oficial del terreno.

No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

**Art.7.76. Salientes y escaparates.** La alineación exterior de fachada no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a diez (10) centímetros con ninguna clase de decoración, moldura o elementos de seguridad (rejas).

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

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

**Art.7.77. Balcones.** Se admitirán en toda clase de suelos sin más limitación que no superar, en su vuelo del plano de fachada, los cincuenta (50) centímetros en balcones y no tener una longitud superior a doscientos (200) centímetros.

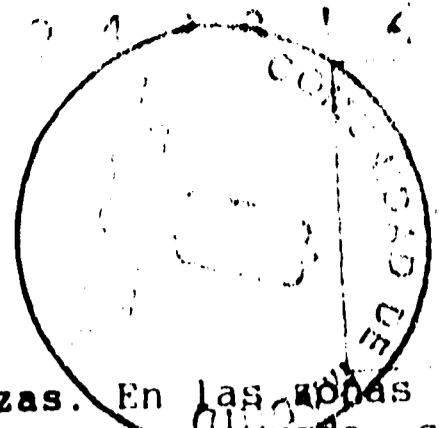
Los anteriores vuelos máximos deberán retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente además de no ocupar más de un 50% de la longitud del frente de fachada.

En cualquier caso dejarán una altura libre sobre el espacio de treinta (30) cm.

La firma

*[Handwritten signature]*

24937212214



*[Handwritten signature]*

VII.23

DOCUMENTO ORIGINAL

**Art.7.78. Terrazas.** En las zonas sujetas a la ordenanza de Manzana Cerrada se admitiran 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 minima medida desde su extremo volado no sera inferior a ciento veinte (120) cm.

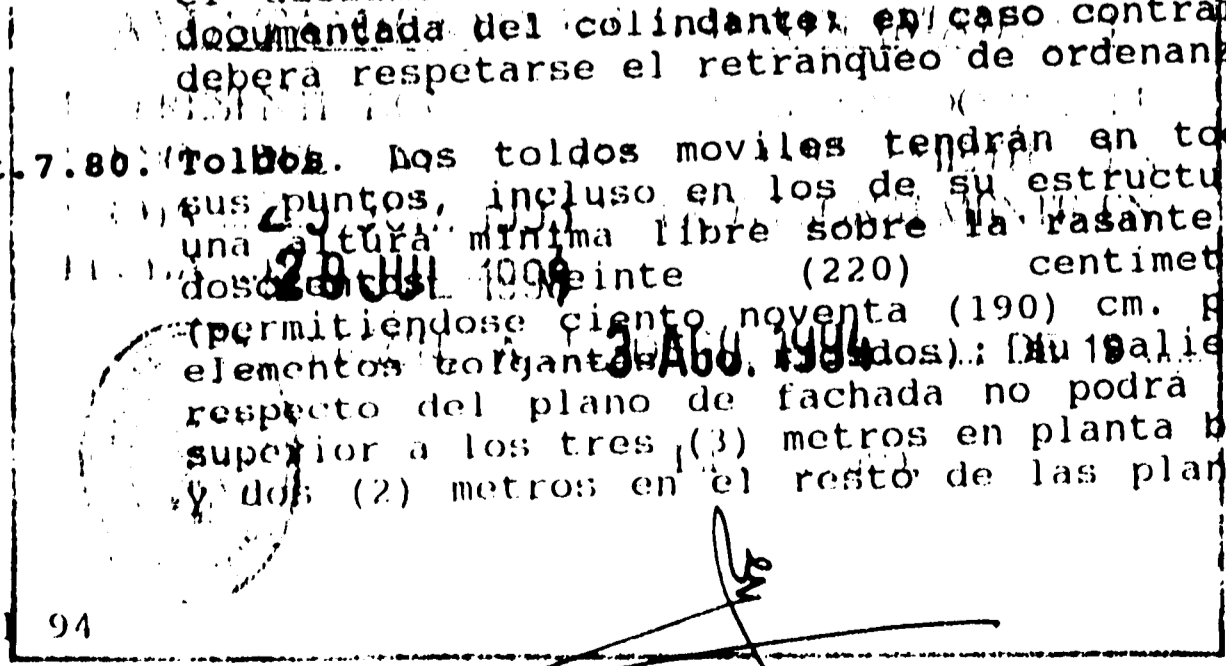
En el resto de las zonas de ordenanza se permitiran terrazas salientes las cuales no podran ocupar mas del 50% de la longitud del frente de fachada ni superar los cuatro (4) metros de longitud por vivienda; debiendo en cualquier caso retranquearse un minimo de cuarenta (40) centimetros desde el borde del encintado y respetar y salvar el arbolado existente.

**Art.7.79. Marquesinas.** Las marquesinas deberan guardar la adecuada armonia con la edificacion a la que sirven.

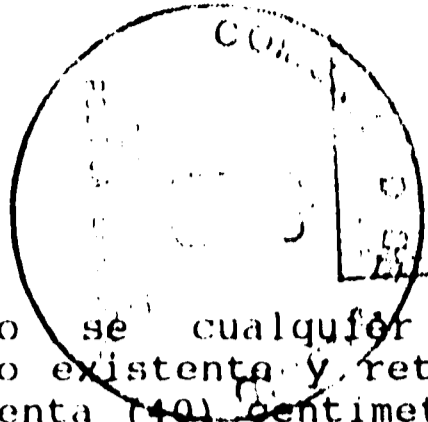
En todos los casos la altura minima libre desde la cara inferior de la marquesina no sera inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente maximo desde el plano de fachada sera de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueandose un minimo de cuarenta (40) centimetros del encintado de aceras; su grosor maximo opaco no sera superior a un (1) metro.

Independientemente de lo anterior se admitiran pergolas dentro de las parcelas privadas sin limitacion de longitud siempre que su grosor no sea superior a veinte (20) centimetros y su anchura no supere mas de trescientos (300) centimetros permitiendose el adosamiento al lindero con autorizacion documentada del colindante; en caso contrario debera respetarse el retranqueo de ordenanza.

**Art.7.80. Toldos.** Los toldos moviles tendran en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura minima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centimetros permitiendose ciento noventa (190) cm. para elementos volgantes (toldos salientes); el saliente respecto del plano de fachada no podra ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas



ENCUENTRO CON ANTONIO



VII. 24

debiendo se cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un minimo de cuarenta (40) centimetros del encintado de aceras.

Los toldos fijos se sujetaran a las determinaciones establecidas en el articulo anterior para las marquesinas.

**Art. 7.81. Muestras.** Los anuncios paralelos al plano de fachada podran instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente maximo de veinte (20) centimetros del plano de fachada y con una altura maxima de noventa (90) centimetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centimetros cuando lo hagan en los alfeizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupacion en edificios residenciales no podra ser superior al 40% de la longitud de fachada.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada tendran un saliente maximo de sesenta (60) cm. respetando un retranqueo minimo de 15 cm. del arbolado o bordillo y una altura libre minima de 2,20 m. desde la rasante de la acera, y una altura maxima de la muestra de dos (2) m. debiendo en caso de rebasar el forjado de la planta baja contar con la autorizacion documentada del colindante de la planta superior y de la Comunidad de propietarios.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitiran muestras con el mismo saliente maximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronacion del edificio no podran sobrepasar un decimo (1/10) de la altura total de la construccion sin contabilizar, en su caso, los elementos mecanicos de la misma.

No se admitiran anuncios o muestras, cualquiera que sea su contenido, ni siquiera en los muros medianeros ciegos, que no esten directamente ligados a alguno de los usos localizados en la edificacion; en cualquier caso no podran ser DE 19 ratados decorativamente o como una fachada mas.



L. ...



**Art.7.82. Cerramientos y celosias.** Los cerramientos definitivos de espacios libres privados en el suelo urbano y Apto para Urbanizar a espacio publico se ejecutaran con materiales semejantes, entonados en color, que se empleen en la fachada del edificio admitiendose el ladrillo visto, el enfoscado de cemento y la piedra natural no pulida

Los cerramientos de parcela al espacio publico estaran formados por una base opaca comprendida entre 0,60 y 1,20 m. de altura coronados por un cerramiento diafano (metalico vegetal) de hasta 1 m. de altura maxima; en la base opaca deberan alojarse los armarios normalizados por el Ayuntamiento, con puertas hacia el exterior, para acometidas electricas y de agua potable.

En los ambitos de parcelas residenciales destinados a pistas deportivas se permitira que el cerramiento alcance una altura maxima de cuatro (4) m. siempre que se ejecute con materiales diafanos, tela metalica o plastificada (en ningun caso con cristal, metacrilato o similar) y se documente la autorizacion del colindante.

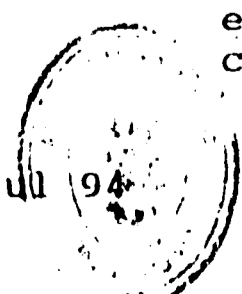
En todos los casos la separacion de linderos entre propiedades privadas podra ser en toda su altura de elementos diafanos (sin base opaca).

Se ejecutaran preferentemente celosias para ocultar los tendedores de los edificios residenciales de su vision directa desde la via publica; estas procuraran el asoleamiento de la ropa tendida. Los materiales de las celosias seran acordes con el conjunto de la edificacion debiendo prescribirse el uso de materiales reflectantes.

En el suelo no urbanizable los cerramientos se ajustaran a lo previsto en el art. 4.39.

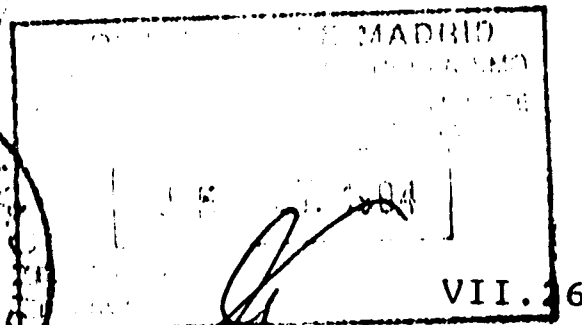
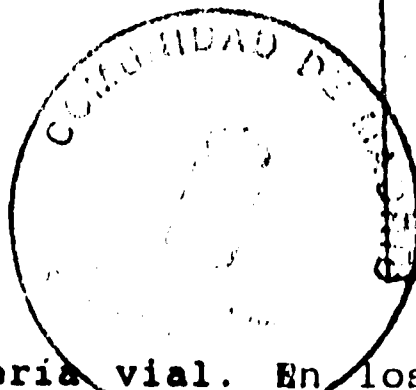
**Art.7.83. Pavimentación de los espacios de cesión.** En los espacios libres que sean de cesión obligatoria, el pavimento elegido podrá utilizar combinaciones de materiales para pavimentar partes del mismo debiendo además, en cualquier caso, plantear la unión con el espacio publico existente sin solución de continuidad. **AGO. 1994 DE 19**

Ap. Def. - Jul 94



*[Handwritten signature]*

COMUNIDAD DE...



*[Handwritten signature]*

**Art.7.84. Jardinería vial.** En los espacios libres que sean de cesión obligatoria el ajardinamiento contemplará el estudio del mantenimiento de las plantaciones existentes así como potenciara 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.

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

**Art.7.85. Rampas de garaje.** Toda rampa de garaje deberá finalizar en una plataforma horizontal de al menos dos (2) m. de longitud medidos desde la alineación de parcela y en el interior de la misma; su pendiente máxima no superará el 25%. Su ancho mínimo será de tres (3) m.

25 JUN 1993

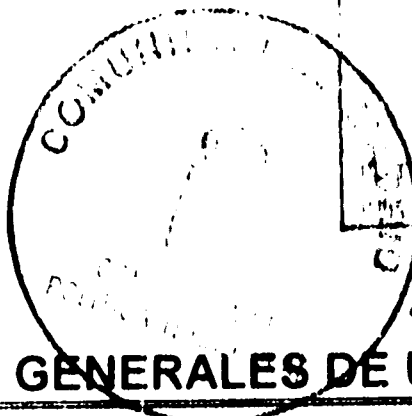
29 JUL 1994

3 AGO. 1994

La Secretaría

*[Handwritten signature]*

SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO



**TITULO VIII. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.**

**SECCION 1. Generalidades.**

**Art.8.1. Ambito de aplicación.** Estas Normas Generales seran de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se situen.

Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano o Apto para Urbanizar; este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

**Art.8.2. Cerramientos.** En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el presente Título.

**Art.8.3. Obligaciones.** En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbano, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

**SECCION 2. Red viaria en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.**

**Art.8.4. Definición.** Corresponde a los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de Acada de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

25 JUN 1993  
29 JUN 1994  
13 ABO 1994  
La Secretaría



**Art.8.5. Alineaciones y rasantes.** Las alineaciones y rasantes serán las señaladas en la serie de planos Alineaciones del Suelo Urbano y red viaria de las Normas Subsidiarias o de los documentos que lo desarrollen.

**Art.8.6. Tipos de vías y tratamiento y materiales de pavimentación.**

**1. Sendas públicas para peatones.**

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

El ancho mínimo para las nuevas sendas de peatones será de 8m. o el existente recogido en los documentos de las Normas Subsidiarias.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8%; cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

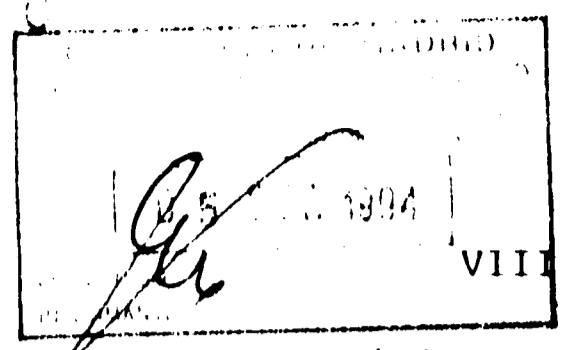
- Calidad e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración clara.

25 JUN, 1994  
29 JUL 1994

Permitirse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados. DE 19 .....

3 AGO, 1994

La secretaria,



VIII.3

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a lo anterior y combinandolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutandose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor y de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El transito entre sendas y calles con nivel de calzada diferenciado, se señalizara adecuadamente por el cambio de coloracion de los materiales de pavimentacion, realizandose de forma suave por la interposicion de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decision de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

2. Calles de coexistencia.

Son las vias en las que se trata al mismo nivel el area de movimiento del vehiculo del peaton. Se utilizarán los mismo materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Su ancho minimo será de 10 m. para las vias de nueva creación, o la existente si es menor que este; sus pendientes máximas tendrán los mismos parametros y condiciones que las sendas de peatones.

Se señalizarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma del pavimento, tanto el area destinada a cada modo de circulación como la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación tendrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia la máxima.

SECRETARÍA DE URBANISMO

SECRETARÍA DE URBANISMO

25 JUN 1993

29 JUL 1994

3 AGO 1994

1994

Ap. Def. - Jul 94



SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS



VIII.5

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre el en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

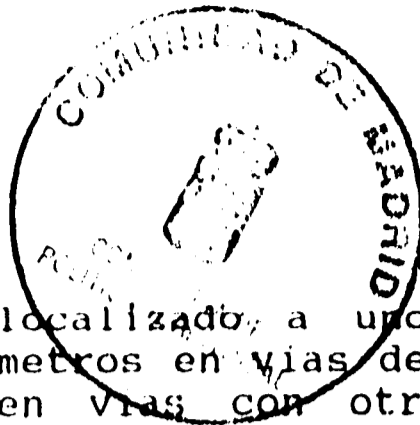
En las calles previstas en las presentes Normas que no tuvieran conchada, se formaran fondos de saco, este último deberá resolverse, al menos, con su ensanchamiento del ancho vial.

Ap. Def. - Jul 91



El Secretario,

UNIVERSIDAD DE LA PAZ



VIII.6

localizado a uno de sus márgenes de 7 metros en vías de uso residencial y de 10 en vías con otro uso y alcanzando una longitud de 10 metros en el primer caso y 12 en el segundo.

**Art.8.7. Vados permanentes.** Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde del borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

**Art.8.8. Canalizaciones para infraestructuras.** Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua, red de saneamiento y telefonía se situarán en la red viaria y espacios libres.

**Art.8.9. Alumbrado público.** El alumbrado público será de baculo vertical en la parte exterior de la acera excepto en el área de Manzana Cerrada y Ensanche que podrán ser de brazo mural.

El diseño, materiales y dimensionado de las redes de alumbrado público previstas en los Proyectos de Urbanización de nueva redacción se ajustará a lo previsto en la ordenanza municipal de Alumbrado Exterior/Normalización aprobada por el Ayuntamiento en junio de 1990.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

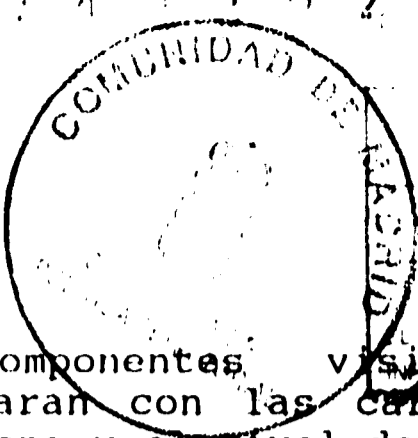
Las redes de distribución en el suelo urbanizable y en las Unidades de Ejecución serán subterráneas y en el resto de los casos serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5m. Cuando se utilicen grapas a la fachada, se protegerá por aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.



AGU 1994 DE 19

La Secretaria,

[Signature]



Los componentes visuales de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

**Art. 8.10. Alcorques.** Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de un metro.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, estos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y la ordenación regular.

**SECCION 3. Red viaria en Suelo No Urbanizable.**

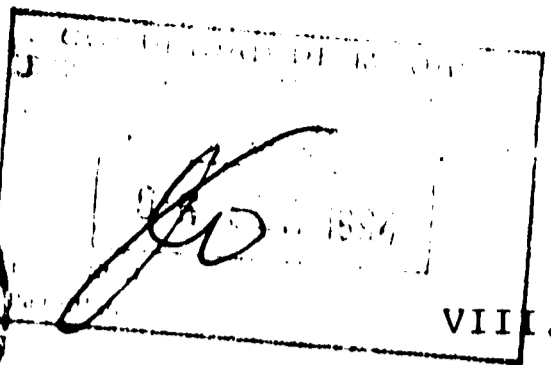
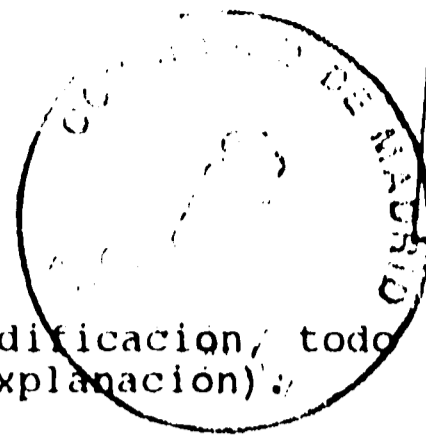
**Art. 8.11. Carreteras.** Sobre los márgenes de carreteras comarcales se define una zona de dominio público en una banda de 3 m. a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, afectando la zona de servidumbre hasta 18 m. en ambos márgenes, medidos desde la misma arista.

Se preve la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado se localizará a 2,50 m. de la arista exterior de la calzada, con sendas peatonales de 1,00 m. de ancho mínimo. Sobre los márgenes de las carreteras nacionales estará a lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio para las autovías (8 m. de dominio público, 100 m. de servidumbre, 100 m. de afección y 50 m. de retranqueo de

25 JUL 1993  
29 JUL 1993  
IND 160. 1994 DE 19  
La Secretaria,

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO

SECRETARÍA DE URBANISMO



la edificación, todo ello medido a la arista de explanación).

**Art.8.12. Caminos.** Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 4 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, debera tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

**Art.8.13. Tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable.** El ancho de pista afecta, será 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,5 m. de ancho. Peninsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red caminera (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.)

**SECCION 4. Zonas verdes, espacios libres y equipamiento urbano.**

**Art.8.14. Zonas verdes.** Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en su observación y contemplación.

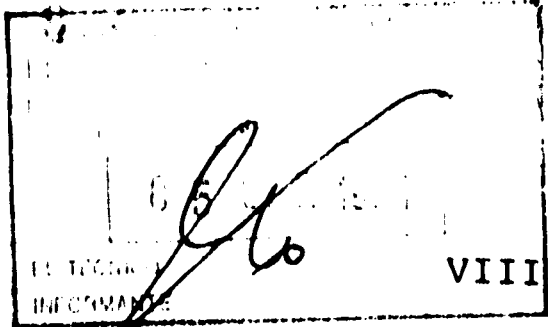
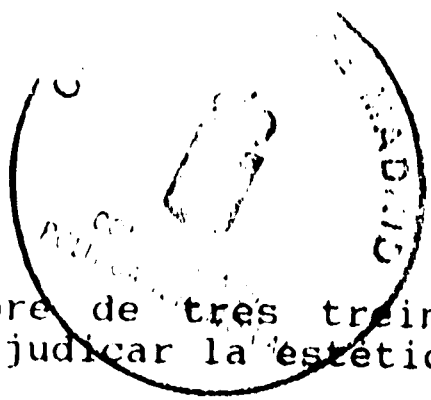
**Art.8.15. Equipamiento.** Los distintos tipos de equipamiento y/o dotación urbana deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con un acondicionamiento que permita su incorporación al paisaje urbano.

**Art.8.16. Alineaciones.** Las alineaciones son las señaladas en los planes de ordenación.

25 JUL 1994  
29 JUL 1994  
L 3 A60 1994  
La Secretaría,







libre de tres treinta metros (3,30 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes de pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 m. y hasta una altura de 3,30 m., pavimentación deslizante en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a las edificaciones.

**Art.8.25. Vegetación de las parcelas de equipamiento.** Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arboreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arborea, deberán conservarse y mantenerse en buen estado lo existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible.


El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y/o la eliminación de ornamentalizaciones vegetales en pro de una racionalización del consumo de agua para riego.

25 JUN 1994

29 JUL 1994

3 AGO. 1994 DE 19

La Secretaria,



SECRETARÍA DE URBANISMO



**SECCION 5. Red de Alumbrado.**

**Art.8.26. Criterios de diseño.** Los criterios de diseño a utilizar complementariamente a lo establecido en la ordenanza municipal de Alumbrado Exterior/Normalización, son los siguientes:

- Calles principales: función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.
- Calles locales: función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes: función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento el carácter estatico en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.)

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados y conectados a tierra y al centro de mando según lo establecido en la ordenanza municipal de Alumbrado Exterior/Normalización aprobada por el Ayuntamiento en junio de 1990.

**Art.8.27. Materiales.** Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio de alta presión de color corregido y Alto Factor.

Se permitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen un buen rendimiento con buenas características cromáticas.



La secretaria,

*[Handwritten signature]*

Ap. Def. - Jul 94

3 AGO. 1994 DE 19



En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.


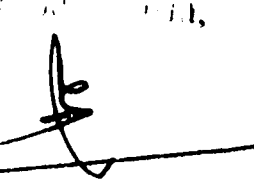
Como alternativa a la utilizacion de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusion de reductores de potencia.

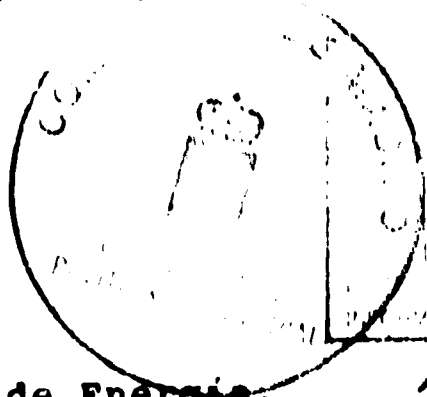
La red de alumbrado público se adecuara a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposicion y seleccion tanto su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano como lo establecido para los distintos anchos de calle en el art.2.6. Soportes de la ordenanza municipal de Alumbrado Exterior/Normalizacion aprobada por el Ayuntamiento en junio de 1990. Los valores de luminancia que se establecen, deberan tener en cuenta el coeficiente de reflexion del pavimento.

| TIPOS DE VIAS                    | NIVELES DE ILUMINACION |                   |                      |
|----------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------|
|                                  | Luminancia (lux.)      | Uniformidad media | Lámpara recom.       |
| Calles principales               | 15-10                  | 0,25-0,20         | V.S.A.P.<br>V.M.C.C. |
| Calles locales                   | 10-7                   | 0,20-0,15         | V.S.A.P.             |
| Sendas peatonales y zonas verdes | 7-5                    | 0,20-0,15         | V.S.A.P.<br>V.M.C.C. |

Se admitiran para el control del deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias Cut-off.

En todos los Proyectos de Urbanizacion se contemplaran las determinaciones establecidas sobre materiales, dimension de báculos, potencias de lámpara, conductores y red de toma de tierra definidas en la ordenanza municipal de Alumbrado Exterior/Normalizacion aprobada por el Ayuntamiento en junio de 1990, con las modificaciones que en su dia se han aprobado.

25 JUN 1994  
 29 JUL 1994  
 A 3 AGO. 1994 DE 19  
  




*[Handwritten signature]*

**SECCION 6. Red de Energía.**

**Art.8.28. Criterios de diseño y cálculo.** El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotecnicos vigentes preveiendo en los edificios, en todo caso, las cargas minimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

Solo se admitiran tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los proyectos de urbanización u obras de los distintos poligonos de ejecución previstos en la presente Revisión (Areas de Planeamiento en Desarrollo (APD), Unidades de Ejecución y Sectores) deberán contemplar la subterранеizacion o supresión de todos los tendidos aéreos existentes siempre que no sean lineas de transporte de alta capacidad.

**Art.8.29. Centros de transformación.** Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizara con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la instalación de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la via pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en el Suelo Urbano y en aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

AYUNTAMIENTO DE ...

RECIBIDA ... 25 JUN 1993

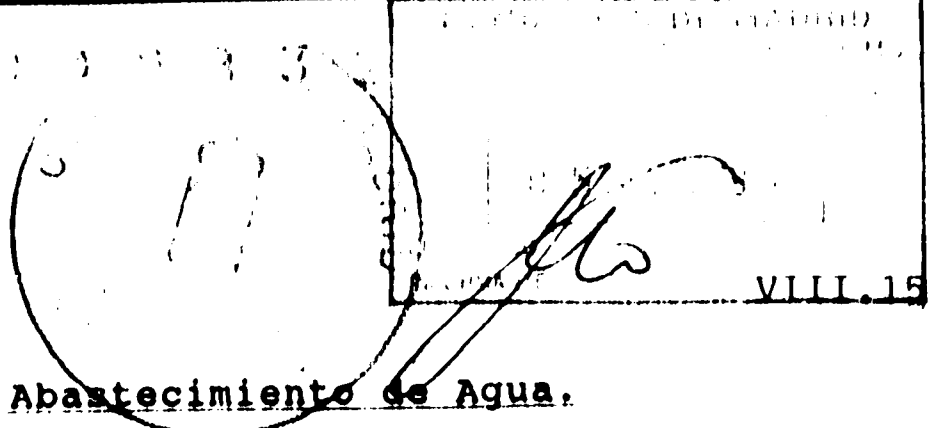
RECIBIDA ... 29 JUL 1994

RECIBIDA ... 3 AGO. 1994 DE 19 ...

La Secretaría

*[Handwritten signature]*

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS



VIII.15

**SECCION 7. Red de Abastecimiento de Agua.**

**Art.8.30. Criterios de diseño y cálculo de la red.** La disposicion y trazado de la red de distribucion urbana sera mallada en los conductos de mayor jerarquia.

La instalacion debera garantizar una presion normalizada de prueba en fabrica de 15 atmosferas. La acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estara formada por tubos de fundición gris en todos los nuevos tramos y excepcionalmente en areas consolidadas, en tanto no se renovara la red, por el material existente, pudiendose utilizar tambien en este ultimo caso el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, y el acero. Los materiales cumplan, y debera acreditarse en los proyectos, las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberias de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974) y en el dimensionado y caracteristicas de la red se estan a los condiciones establecidas por el Canal de Isabel II.

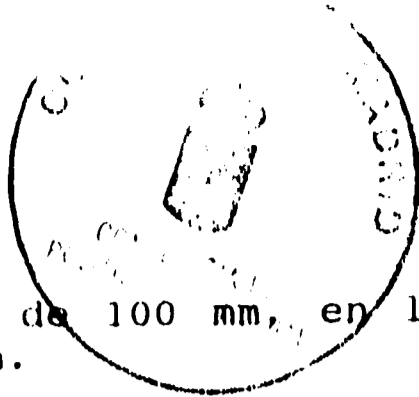
La velocidad de circulacion del agua por las tuberias que forman la red de distribucion sera lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparicion del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor maximo para evitar una sobrepresion excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosion o ruido. A titulo orientativo se estima como velocidad minima 0,6m./seg., entendiendose que la velocidad maxima se refiere a redes de distribucion. En tuberias de conduccion se podran adoptar velocidades mayores en funcion de las caracteristicas especificas de cada caso.

El recubrimiento minimo de la tuberia en la zona donde pueda estar sometida a las cargas del trafico sera de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tuberia. En el resto de los casos, la profundidad minima tolerable sera de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tuberia. El diametro minimo tolerable en redes de

25 JUN 1993  
28 JUL 1993  
3 AGO 1994

La Secretaria,

Ap. Def. Jul 94



distribucion sera de 100 mm, en los ramales de nueva ejecucion.

**Art.8.31. Condiciones de suministro.** Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantacion debera adjuntarse autorizacion del Organismo competente, descripcion de su procedencia, analisis quimico y bacteriologico, emplazamiento y garantia de suministro, asi como compromiso y procedimiento de control periodico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de Junio (en aplicacion de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de Marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable debera estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este ultimo aguas abajo en relacion con aquel.

En el caso de existir diversas o proximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captacion de un unico pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalacion de elevacion colectiva del agua debera disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesarios depositos de regulacion, su capacidad sera la suficiente para regular al menos la duracion media diaria.

**Art.8.32. Piscinas.** Cualquier elemento privado de acumulacion de agua superficial, de capacidad superior a 13 m3., se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentacion que utilice debera estar dotada de un sistema de depuracion terciaria del agua a la intencionada, prohibiendose el vertido directo al cauce libre o cauce publico, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilizacion posterior del agua Edificada.

Stamp: EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA, PUEBLO, FECHA, 2 de Julio 1994, 2 de Julio 1994, 3 de Julio 1994. Signature: El Secretario.

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS

4939



**Art.8.33. Albercas.** Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se situen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendran una capacidad no superior a 13 m3., en condiciones de uso máximo.

**SECCION 8. Red de evacuación.**

**Art.8.34. Criterios de diseño y cálculo de la red.** Cuando la evacuacion de aguas pluviales se realice por tuberias, el drenaje superficial se producira mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberias de diametro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas proximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta ultima solución se admitira en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En los tramos unitarios el diámetro minimo sera de 300 mm. y se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tuberia a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilucion 6:1 (seis partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La red estara formada por tubos de hormigón Vibropresado para secciones de 0,60 m. de diametro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de

La Secretaría,

25 JUL 1994

DE 10

3 19  
G. TÉCNICO  
INFORMANTE  
VIII.18

Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MORU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m. En todas las cabeceras del ramal se preverán cámaras de descarga para el adecuado mantenimiento de la red.

En el suelo urbano se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes Normas Subsidiarias.

**Art.8.35. Condiciones de cálculo.** La velocidad máxima aconsejables del agua en la tubería será de 3m./seg., pudiendo admitirse hasta 6m./seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5m./seg., a fin de evitar acumulaciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga automática en la cabecera de los ramales.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diametro podra reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes minimas a exigir serán del 1,25% (1 m. en 80 m.) para las tuberías de 0,15 m.

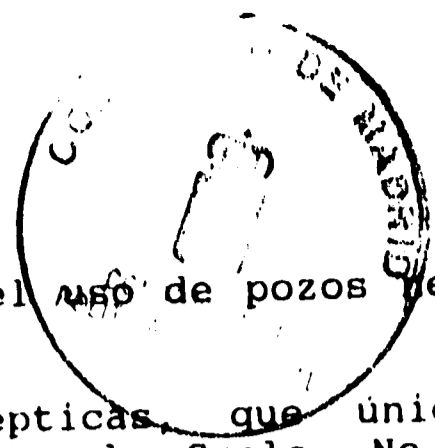
Las tuberías se situarán a una profundidad mínima, medida desde la geometría superior, de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discorra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

**Art.8.36. Evacuación en el Suelo No Urbanizable.** En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las aguas residuales deberá incorporar depuración individual admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, DEPROHIBIÉNDOSE

29 JUL 1994  
20 AYO 1994  
La Alcaldía,  
[Signature]

Ap. Def. Jul 94

SECRETARÍA DE URBANISMO



expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas, que únicamente serán admisibles en el Suelo No Urbanizable, estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.)


Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas lo permita.

AVISO DE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

RECIBIDO EN EL REGISTRO DE LA OFICINA DE MEDIO AMBIENTE DE LA AYUNTAMIENTO DE MADRID EN FECHA 25 JUN 1994 Y REGISTRADO EN FECHA 29 JUL 1994.

COPIA A L. DE 3 AGO. 1994 DE 19

La Secretaría,



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE