

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

62**GETAFE**

URBANISMO

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 19 de abril de 2010, se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP-01, “Juncal”, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, respecto a la ordenación de los terrenos afectados por la Red de Carreteras del Estado, y cuya aprobación quedó aplazada en el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 20 de octubre de 2009, una vez que se han dado por cumplidas las condiciones establecidas en la resolución de la citada Demarcación el 29 de septiembre de 2009, promovido por “Kaplan Desarrollos Industriales, Sociedad Limitada”, y cuyas ordenanzas se adjuntan como anexo al presente anuncio.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, significando que ha sido remitido con fecha 6 de mayo de 2010 un ejemplar del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP-01, “Juncal”, del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe aprobado, al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Es de significar que esta publicación se realiza igualmente a los efectos que determina el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de notificación del acuerdo a los titulares desconocidos, con domicilio ignorado o a aquellos en que intentada la notificación no se hubiese podido practicar, y que son los siguientes:

- Don Juan Fernández Muñoz.
- Don Valentín Cifuentes Serrano y hermanos.
- Don Pedro Robles Navarro.
- Don Gregorio Rodríguez Garrido.
- Don Julio Hernández Seoane, don Julio, don José Manuel, doña Rosa María, doña Encarnación, don Amaro, doña Mercedes y don Enrique Hernández Pino.
- Doña Isabel Ambrosia de Frutos.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos desde el día siguiente al del recibo de esta notificación.

En el supuesto de optarse por interponer recurso potestativo de reposición, si no se notificase su resolución en el plazo de un mes, se entenderá desestimado y podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses, contados desde el día siguiente a aquel en que deba entenderse presuntamente desestimado.

A N E X O**ORDENANZAS****2.1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.****2.1.1. DISPOSICIONES GENERALES.****2.1.1.1. NATURALEZA.**

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación que desarrolla las determinaciones de la ficha de condiciones para el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado 01 JUNCAL del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe aprobado definitivamente el 17 de junio de 2004 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la CAM y publicado en el BOCM nº 156.

2.1.1.2. ÁMBITO.

El ámbito de aplicación de las determinaciones contenidas en este Plan Parcial es el correspondiente al delimitado en los planos de información y de proyecto y que se corresponde con el previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

2.1.1.3. ALCANCE.

Las determinaciones del Plan Parcial cumplen con lo establecido en la legislación urbanística vigente, así como con el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe para el sector de suelo urbanizable sectorizado 01 JUNCAL, y confieren todas las condiciones urbanísticas necesarias para la configuración urbana y el desarrollo del sector.

2.1.1.4. VIGENCIA.

El Plan Parcial entrará en vigor transcurrido el plazo de 15 días previsto, en el artículo 65.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, desde la fecha de publicación del documento y acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, siendo su vigencia indefinida, en tanto que no se produzca la aprobación de una modificación mediante un documento urbanístico de igual o superior rango.

2.1.1.5. INTERPRETACIÓN.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario, en las situaciones que no estén expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicciones con las determinaciones de éste.

2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**2.2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS.**

Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano sujeto a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2.2.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU INTERRELACIÓN.

Por razón de su aptitud urbanística y según su régimen de interrelación, los usos se clasifican en:

- a) Uso característico.
- b) Uso compatible o complementario.

- c) Uso incluido.
- d) Uso prohibido.
- e) Uso alternativo

2.2.2.1. USO CARACTERÍSTICO.

Es el predominante en su área de ordenación, según la calificación establecida por los instrumentos de ordenación.

2.2.2.2. USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO.

Es el que puede implantarse sustituyendo o coexistiendo con el característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible debido a las características de la ordenación de la zona.

2.2.2.3. USO INCLUIDO.

Es aquel uso compatible que se integra con el principal del edificio o ámbito que se considere a efectos del conjunto de las limitaciones de intensidad de usos, salvo que las ordenanzas aplicables determinen expresamente lo contrario.

2.2.2.4. USO PROHIBIDO.

Todo aquel que en la zona de ordenación no aparezca como característico o compatible.

2.2.2.5. USO ALTERNATIVO.

El admitido en un ámbito de ordenación que puede sustituir al característico.

2.2.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.

Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:

- a) Uso de garaje aparcamiento.
- b) Uso industrial.
- c) Uso terciario.
- d) Uso dotacional general.

2.2.4. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU GRADO DE PORMENORIZACIÓN.

Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:

- a) Clases.
- b) Categorías.
- c) Tipos.

2.3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Son instrumentos de gestión y ejecución del plan los siguientes: el Proyecto de Reparcelación, la Parcelación, el Proyecto de Urbanización, los proyectos de edificación y los proyectos de obras provisionales y complementarias.

El contenido de dichos proyectos será el establecido en la reglamentación vigente y aplicable en cada caso, debiendo cumplir a su vez con las condiciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe, así como en la presente normativa.

La división en parcelas de las unidades de ordenación que se establezca en el Proyecto de Reparcelación admitirá agrupaciones pero no segregaciones.

2.3.1. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

De acuerdo con los criterios que se establezcan en las bases de actuación, la Junta de Compensación formulará un Proyecto de Reparcelación que contendrá las determinaciones siguientes:

1. Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que les afecten; el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el Proyecto de Reparcelación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.
2. Cuando participen en el Proyecto de Reparcelación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.
3. Descripción de las fincas resultantes, incluyendo en un caso, las que correspondan al Ayuntamiento de Getafe adjudicatario del 15% del aprovechamiento tipo del ámbito del sector, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren.

Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o al derecho que da lugar a la adjudicación; así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por no ser incompatibles con el planeamiento.

4. Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el Plan Parcial.
5. Superficies o parcelas que la propia Junta de Compensación se reserve, en su caso para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.
6. Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

En los supuestos de propietario único, el Proyecto de Reparcelación se limitará a expresar la localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas establecidas en el plan parcial, así como la localización de las parcelas edificables, con señalamiento de aquellos en que se sitúe el 15% del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento de Getafe.

2.3.2. PARCELACIÓN.

1. La subdivisión de los ámbitos de ordenación que se establezca en el Proyecto de Reparcelación admitirá agrupaciones pero no segregaciones.
2. En los casos y ámbitos en que se formule un Estudio de Detalle, la parcelación se realizará a través y conjuntamente con éste, para lo cual además de la documentación y determinaciones propias de su objeto específico, el Estudio de Detalle deberá contener las exigidas por la normativa vigente para la tramitación de la parcelación.
3. En cualquier parcelación habrá que tener en cuenta la superficie mínima definida en la normativa particular de cada una de las zonas.
4. La parcelación precisará la edificabilidad correspondiente a cada parcela así como hará referencia a la normativa particular zonal de aplicación.

2.3.3. ESTUDIO DE DETALLE.

1. Cualquier Estudio de Detalle que pueda formularse tendrá como finalidad el adaptar y/o reajustar alineaciones, rasantes, y/o ordenar volúmenes de acuerdo con lo previsto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y con la función y límites previstos en el artículo 53 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la CAM.

2. Será necesaria la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle siempre que concurren alguna de las siguientes causas:
 - a) No exista un proyecto de edificación unitario de la totalidad de cada uno de los ámbitos o unidades de ordenación siguientes: IS 1, IS 2, IS 3, TC 1, TC 2, TC 3 Y TC 4; pudiendo estudiarse una o varias unidades a la vez.
 - b) Sea necesario completar el viario público definido en el presente Plan Parcial con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Estas vías tendrán una sección mínima de diez (10) metros, debiéndose justificar la distribución de calzadas y aceras en el propio Estudio de Detalle.
3. Los viarios que se desarrollen en aplicación de las determinaciones del Estudio de Detalle tendrán que ajustarse a los criterios previstos para los Proyectos de Urbanización en este Plan Parcial.
4. Si el Estudio de Detalle prevé la localización de parcelas de usos comunes para viario, o servicios generales, éstas habrán de estar adscritas en la cuantía correspondiente a las parcelas a las que sirven, debiéndose establecer la cuota de participación en la ejecución y mantenimiento de las obras e instalaciones que en aquellas se ejecuten. Estas condiciones se elevarán a escritura pública e inscribirán en el registro de la propiedad correspondiente.

2.3.4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

2.3.4.1. DEFINICIONES.

1. El Proyecto de Urbanización tiene como finalidad la ejecución de las obras necesarias conforme a las determinaciones correspondientes del presente Plan Parcial PP 01 JUNCAL, así como lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.
2. El Proyecto de Urbanización constituirá en todo caso un instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan Parcial prevea en cuanto a estas obras, tales como la vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, red de gas, telecomunicaciones, jardinería y otras.
3. Con independencia del Proyecto de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa de aplicación, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares, según el procedimiento previsto en el artículo 67.3 del R.P.
4. En ningún caso, tanto el Proyecto de Urbanización como los de obras ordinarias, podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
5. El Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser dirigidas y ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.
6. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.
7. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan Parcial; salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.

8. No podrá aprobarse ningún Proyecto de Urbanización si no se justifica previamente a la aprobación definitiva del correspondiente plan o Estudio de Detalle que lo motiva.

2.3.4.2. DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. Las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:
 - a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres, mobiliario urbano, señalización y jardinería.
 - b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - c) Redes de alcantarillado separativas para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - d) Redes de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y soterramiento y desvío de redes existentes.
 - e) Redes de telecomunicaciones.
 - f) Redes de gas.
2. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlas.

2.3.4.3. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes:
 - a) Copia oficial de los documentos del Plan Parcial aprobado definitivamente, en el que se base el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar.
 - b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan Parcial cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios, viales, parques y jardines, motivo de cesión al Ayuntamiento y los que quedan en propiedad privada.
 - c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general, así como justificación de la participación pública realizada según lo preceptuado en la normativa vigente.
 - d) Proyecto específico para cada clase de obras o servicios, que contendrá:
 - Memoria descriptiva del proyecto específico con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los reglamentos e instrucciones estatales o autonómicas y las normas municipales, los criterios generales del cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan Parcial, justificación de precios, coordinación con las restantes obras de urbanización, y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan Parcial, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso en que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependen de organismos distintos del Ayuntamiento.
 - Proyecto de Seguridad y Salud.
 - Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

- Pliego de Condiciones Técnicas de cada proyecto específico.
 - Presupuesto con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios y descompuestos (números 1 y 2).
 - Resumen general del proyecto específico.
- e) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas general en el que se recogerá además: plazo y etapas de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señala el artículo 59 del RGU para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.
- f) Presupuesto de ejecución material y presupuesto de ejecución por contrata incluido el I.V.A. de cada uno de los proyectos específicos y resumen general del Proyecto de Urbanización.
2. En los pliegos de condiciones económico-administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizará a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes, según el plan de control de calidad y cuyos resultados deberán ser presentados a la finalización de la obra junto con el proyecto de liquidación.
3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente al 50 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, conforme a los artículos 58 a 62, 40 y 41 RGU, complementaria a las establecidas en la Legislación Urbanística.
- Esta garantía se reducirá al 6% con la recepción de las obras de urbanización que será devuelta una vez haya transcurrido el período de garantía de un año.
4. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas e impuestos municipales correspondientes sobre el total del presupuesto del proyecto o de cada una de sus etapas de ejecución, se entenderá que es constitutivo del otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de ejecución.

2.3.5.

PROYECTOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN O INSTALACIÓN.

Los proyectos de obras de edificación o instalación, son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de la ejecución de los edificios o de las instalaciones, definiendo de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción justificada de soluciones concretas, determinando sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse; la disposición de sus elementos comunes y de sus locales; las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya de forma que quede integrada en la urbanización general.

Los proyectos de obra de edificación o instalación contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en estas normas urbanísticas que se expondrán en los documentos siguientes:

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características generales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones que el planeamiento que les fuere de aplicación le impongan, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.

2. Planos debidamente acotados y a escala adecuada, en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar cabalmente el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueran de aplicación y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.
3. Pliegos de condiciones técnicas.
4. Presupuesto global y pormenorizado según el tipo de obras en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de ejecución.
5. Cuantos otros documentos gráficos o escritos se señalen en estas normas urbanísticas en función de la clase de obra a ejecutar o de la zona en que se localice.

2.3.6.

PROYECTOS UNITARIOS.

1. Se define como proyecto unitario un proyecto de arquitectura que desarrolla un ámbito de más de una parcela registral, con objeto de definir las edificaciones e instalaciones a implantar en un determinado ámbito, que se pretendan resolver mediante una solución coordinada.
2. Un proyecto unitario podrá desarrollar varias actividades distintas en parcelas independientes de un ámbito físicamente continuo, localizadas en unidades de ordenación de igual o distinta ordenanza de aplicación siempre que la parte calificada por cada ordenanza sea igual o superior a la definida como mínima por cada una de ellas.
3. Un proyecto unitario podrá ordenar edificaciones desarrolladas en régimen de proindiviso, organizadas a partir de accesos comunes y espacios mancomunados para las actividades previstas en las ordenanzas del presente plan parcial. En estos casos se considerará como superficie mínima privativa la de quinientos (500) metros cuadrados, debiéndose determinar la cuota de participación de cada uno de los proindivisos en los espacios comunes de la parcela, tanto a efectos de la propiedad como de participación en el mantenimiento de las instalaciones.
4. Los proyectos unitarios justificarán:
 - La solución de implantación de las edificaciones, pudiendo eliminar los retranqueos de la edificación entre las parcelas incluidas en el proyecto unitario, respetando en cualquier caso los retranqueos mínimos establecidos en las zonas de ordenanza para espacios públicos y lindero con otras parcelas privativas no incluidas en el ámbito del proyecto unitario.
 - La solución adoptada para los espacios de carga y descarga en la totalidad del ámbito del proyecto, y de aparcamiento de vehículos ligeros y pesados.
 - Si se plantean soluciones mancomunadas de carga y descarga, aparcamiento de vehículos, o en general cualquier otra instalación de uso común a varias parcelas, habrá de indicarse la participación de cada una de las parcelas independientemente de la propiedad de esta. La parcela mínima a considerar a los efectos de aplicación de la condición de parcela mínima será la suma de la parte privativa y la cuota correspondiente al condominio o proindiviso.
5. La totalidad de parcelas de un proyecto unitario deberán contar con acceso directo desde la vía pública o espacio libre de parcela en conexión con ella, que permita el acceso de vehículos ligeros y de emergencia.
6. El proyecto unitario permitirá la localización de los usos compatibles en el ámbito total de la parcela, sin que sea posible plantear parcelas de usos

exclusivos resultado de la concentración de tolerancias de usos de dos o más parcelas.

7. Si el proyecto unitario necesitara realizar modificaciones en la urbanización de los espacios públicos, tendrá que redactarse un proyecto de obras complementario, con la definición de las características de la urbanización que afecte a los servicios generales, en todo caso costeado por la propiedad.
8. La edificabilidad total a localizar sobre el ámbito de cada proyecto unitario estará limitada por la determinada como máxima por las ordenanzas de aplicación en cada zona.

2.3.7. DEBERES DE USO Y CONSERVACIÓN.

La conservación y mantenimiento de la urbanización pública, es competencia del municipio en todas las actuaciones urbanísticas cuyo uso principal sea el residencial. Para el resto de los usos, la conservación y el mantenimiento de la urbanización resultante de cualquier ordenación urbanística, será una obligación de los propietarios de los solares intervinientes a cuyo objetivo deberán constituirse en entidad urbanística de conservación por un plazo no menor de diez años. En este caso el municipio contemplará la forma legal de subvencionar a dicha entidad.

2.4. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

2.4.1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

2.4.1.1. RETRANQUEO.

Se define como retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación oficial exterior correspondiente con los límites con los viales y espacios públicos.

En las zonas de retranqueo se admiten las instalaciones reguladas en el artículo 2.4.3.5.2.

2.4.1.2. SEPARACIÓN A LINDEROS.

En la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero privado de referencia más próximo medida perpendicularmente respecto a un plano vertical apoyado en dicho lindero.

En las zonas de separación a linderos se admiten las instalaciones reguladas en el artículo 2.4.3.5.2.

2.4.1.3. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Es la distancia que separa a los planos enfrentados o solapados correspondientes a las fachadas de exteriores de dos edificios, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre de uso público.

2.4.1.4. ADOSAMIENTO A LINDEROS.

Cuando así lo permitan las tipologías edificativas, se efectuarán en alguna de las siguientes condiciones:

1. Adosándose a los linderos en la forma que se establezca en un proyecto de edificación conjunto de ejecución simultánea suscrito por los propietarios respectivos de las parcelas colindantes en las que se produce el adosamiento.
2. Adosándose a los linderos en las condiciones que acuerden los propietarios de las parcelas colindantes, mediante descripción expresa de la forma de adosamiento que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En ambas situaciones, no se permite que se ejecuten lienzos medianeros que no tengan tratamiento de fachadas vistas, ni aun cuando la edificación se ejecute en fases.

2.4.1.5. SUPERFICIE EDIFICADA.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100% de su superficie forjada y cubierta.

Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada todas las zonas que enumeran a continuación:

1. Los soportales, pasajes que comuniquen espacios libres públicos, los patios interiores de parcela, las zonas de planta baja porticadas abiertas excepto las partes de ellas cerradas, la superficie bajo cubierta destinada a instalaciones generales del edificio.
2. Los accesos desde la vía pública a los garajes, aparcamientos y zonas de carga y descarga obligatoria situados bajo rasante.
3. La superficie destinada a garaje aparcamiento en la planta baja, cuando la forma de la parcela no haga posible cumplir la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en situación bajo rasante. A estos efectos se computan un máximo de 40 m² construidos por plaza, incluida la parte proporcional de accesos y calle.
4. La superficie destinada a zona de carga y descarga en planta baja correspondientes a la dotación obligatoria de plazas de carga y descarga. A estos efectos se deberá justificar el espacio dedicado a carga y descarga.
5. En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura permitida, reguladas en el artículo 2.4.1.8, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, basuras, contadores, telecomunicaciones, climatización o aljibes, depósitos u otros análogos, así como aquellas otras instalaciones que son de obligada dotación y contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
6. Los locales destinados a albergar centros de transformación.
7. Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 m².
8. Los huecos de aparatos elevadores.
9. En las agrupaciones comerciales y grandes establecimientos comerciales, los espacios complementarios definidos en el artículo 2 de la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

2.4.1.6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal situado en su cota de origen y referencia o nivel de suelo terminado de su planta baja.

Para su medición se utilizarán unidades métricas o número de plantas del edificio.

2.4.1.7. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DE LOS EDIFICIOS.

Son las que sirven para determinar las distintas alturas en un edificio, tomadas en relación con la cota de origen y referencia o nivel de suelo terminado de la planta baja, y se distinguen las siguientes:

1. Altura de cornisa. La existente entre el nivel de suelo terminado de la planta baja y el nivel de la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con la fachada del edificio.
2. Altura de coronación. La existente entre el nivel de suelo terminado de la planta baja y el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta o en su defecto el de la cara superior del acabado del forjado de la última planta.

2.4.1.8. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

Por encima de la altura máxima de cornisa se admiten las siguientes construcciones:

1. Vertientes de la cubierta que no podrán sobresalir respecto a un plano de una inclinación máxima de 45º sexagesimales trazado por una línea a una distancia vertical de 30 cm paralela a la intersección de la cara superior del forjado de la última planta con el plano de la fachada.
2. Los remates de las cajas de escaleras, casetones de ascensores, depósitos y otras instalaciones análogas sin sobrepasar una altura total de cuatro metros sobre la altura de cornisa, salvo que razones técnicas derivadas de normativas sectoriales lo justifiquen.
3. Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán sobrepasar los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre la altura de cornisa.
4. Las construcciones deportivas al aire libre, siempre que ningún elemento constructivo o cerramiento de los mismos sobresalga de la superficie piramidal definida para el caso de las vertientes de la cubierta en el apartado 1 de este artículo.
5. Se permitirán cuatro plantas con una altura máxima de cornisa de 15 metros en las zonas de ordenanza TC COMERCIAL para los usos hotelero y oficinas.

2.4.1.9. PLANTA.

Es toda superficie acondicionada para desarrollar una actividad y en función de su posición en el edificio se definen los siguientes tipos:

1. Planta baja.

Es aquella cuyos niveles de suelo terminado se encuentran situados entre dos planos paralelos respecto a la rasante en la acera, distantes verticalmente más de un metro y cincuenta centímetros (1,50), y menos de un metro y cincuenta centímetros (1,50).

2. Plantas inferiores a la baja.

Son aquellas cuyo nivel de suelo terminado está por debajo del nivel de suelo terminado de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será de tres y una profundidad máxima del piso acabado del último sótano de doce (12) metros desde la cota de origen y referencia.

Las plantas en que su nivel de piso terminado esté situado por debajo de la rasante y el nivel de piso terminado, correspondiente al forjado de techo, esté a una distancia mayor de un metro y cincuenta centímetros (1,50) sobre la rasante en la acera, se considerarán plantas sobre rasante.

3. Planta de piso.

Planta situada por encima del forjado de techo de planta baja.

2.4.1.10. AZOTEA.

Son aquellas cubiertas planas transitables, acondicionadas para acoger un uso.

2.4.1.11. ALTURA DE PISO.

Es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2.4.1.12. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

Es la distancia vertical entre el nivel de suelo terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.

2.4.1.13. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

1. 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.
2. Edificación adosada.
La que tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales.
3. Edificación agrupada en minipolígonos.
Las edificaciones adosadas que tienen las características indicadas en el apartado 2 del artículo 2.5.5.3. INDUSTRIA.

2.4.1.14. SALIENTES O VUELOS EN FACHADAS.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio.
Sólo se permite sobrepasar las alineaciones oficiales interiores con marquesinas.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante del terreno será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40). El saliente máximo de la marquesina deberá respetar una distancia mínima de cinco (5) metros a las alineaciones oficiales y de dos (2) metros a los linderos laterales.

Deberá resolverse la recogida de aguas y limpieza de la misma. Así mismo, se ejecutará con elementos traslúcidos en un 50% de su superficie.

2.4.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE SEGURIDAD.

2.4.2.1. CUBRIMIENTO DE PATIOS.

Se permite el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos o cubiertas acristaladas con las siguientes condiciones:

1. La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de las fachadas que delimiten el patio.
2. Entre la cubierta y el perímetro de coronación de los parámetros el patio se deberá proveer un espacio con una superficie mínima de ventilación del 25% de la superficie del patio y puede tener elementos de regulación automática conectados con el sistema de protección de incendios.

2.4.2.2. DOTACIONES OBLIGATORIAS.

Todos los edificios dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias.

1. Dotación de servicio de abastecimiento de agua potable.
 - a) 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.
 - b) La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. En los edificios en los que se prevea la existencia de consumidores diferenciados se dispondrá de un local específico para albergar los equipos de medida con acceso desde zonas comunes.

2. Dotación de servicio de energía eléctrica.

- a) 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.
- b) En los edificios en los que se prevea la existencia con consumidores diferenciados, se dispondrá un local específico para albergar los equipos de medida, con acceso desde zonas comunes.

3. Dotación de calefacción y climatización.

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

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, cuando las necesidades de confort de las actividades a desarrollar así lo requieren, pudiendo integrarse todos los sistemas en un único sistema de climatización.

El diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios del ahorro energético y minimización de la contaminación y se ajustará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana y demás normativa aplicable.

4. 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 dotadas 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.

5. Dotación de servicios higiénicos.

La dotación mínima de servicios higiénicos para cada uso y actividad será la exigida en la legislación sectorial aplicable, y cuando así lo prevean en las condiciones particulares de los usos establecidos en estas normas.

En ausencia de regulación específica, el cálculo de la dotación de servicios higiénicos se efectuará siguiendo los siguientes criterios:

Hasta cien (100) metros cuadrados de superficie construida, un retrete y un lavabo; por cada trescientos (300) metros cuadrados o más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo y se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Los locales con una superficie construida superior a mil (1.000) metros cuadrados, dispondrán de los siguientes servicios higiénicos:

- a) De mil (1.000) a dos mil seiscientos (2.600) metros cuadrados, cuatro (4) unidades de un retrete y un lavabo cada una, más una (1) unidad por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de exceso o fracción.
- b) De dos mil seiscientos (2.600) metros cuadrados en adelante, ocho (8) unidades de un retrete y un lavabo, más una (1) unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados de exceso o fracción.

En todos los casos, al menos uno de los servicios higiénicos será adaptado para personas con movilidad reducida.

6. Dotación de servicio de saneamiento.

Todos los edificios dispondrán al menos de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas y otro sistema independiente de recogida y evacuación de las aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado correspondiente.

Toda actividad productiva queda sujeta a las condiciones que al respecto se establecen en la legislación sectorial vigente y ordenanzas municipales específicas.

7. Dotación de evacuación de residuos sólidos urbanos.

Todos los edificios disponen de un local con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento previo a su retirada por los servicios municipales de los residuos sólidos urbanos y otros residuos asimilables a éstos que se generen. Este servicio podría estar situado en edificación independiente o en el propio edificio con acceso a través de zona común o el garaje.

El local estará dotado de ventilación, estará alicatado y tendrá sumidero y toma de agua para su limpieza. En caso de residuos perecederos será necesario instalar un sistema de refrigeración. Conforme con la ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la CAM, se preverá, si fuese necesario, una zona de recogida selectiva y depósito de los residuos industriales.

8. Dotación de servicio de aparcamiento.

a) Situación de aparcamientos obligatorios.

Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra, el número de plazas de garaje-aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que más adelante se indican.

Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

- Situación primera: en el propio edificio, en planta sótano, semisótano o planta baja.
- Situación segunda. En zona común perteneciente a varias parcelas, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja o sótano.
- Situación tercera: en edificio exclusivo para este uso, en plantas de pisos.
- Situación cuarta: En aparcamientos públicos o privados en el subsuelo de espacios públicos o privados.
- Situación quinta: para otras situaciones se deberá aprobar a través de otros instrumentos de planeamiento o de ordenanzas municipales específicas.

En la situación segunda, la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

La dotación de aparcamiento deberá efectuarse, preferentemente, en situación primera o segunda, ya sea mediante la construcción de plantas de sótano o en planta baja.

En el supuesto de que técnicamente no sea posible aplicar la situación primera o segunda, deberá cumplirse la dotación obligatoria según situación tercera o cuarta. Deberán acompañarse al proyecto de edificio las plazas precisas para cumplir su dotación, así como las garantías necesarias de la disponibilidad material de dichas plazas de aparcamiento, según el dispositivo anterior. El cumplimiento de la dotación obligatoria deberá acreditarse mediante la presentación de escritura pública o certificación registral, previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación.

b) Dotaciones de aparcamientos.

Se entiende por plaza mínima de aparcamiento al espacio definido para cada tipo de vehículo en los artículos 2.5.4.3. y 2.5.4.4. de estas normas urbanísticas.

Cuando el número de plazas de aparcamiento se determine en función de la superficie, se tomará para cómputo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella, sólo la del local destinado a la actividad que se considere.

Los edificios de nueva planta, en función del uso y de la subclase o categoría de uso a que se destinen, deberán contar con la siguiente dotación de aparcamiento obligatoria:

- Uso industrial: una plaza y media por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada. De esta reserva total, deberán destinarse una plaza por cada dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie edificada para vehículos pesados, con un mínimo absoluto de una plaza.
- Uso comercial: Local o agrupación comercial: una plaza y media por cada cien (100) metros cuadrados o una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados, si la superficie comercial destinada a alimentación es superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados. Gran establecimiento comercial: una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados de comercio no alimentario y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de comercio de alimentación.
- Uso de oficinas: una plaza y media por cada cien (100) metros cuadrados o una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados, en el caso de oficinas de pública concurrencia.

En actividades que, por sus características, puedan producir congestión urbana, la dotación de aparcamiento exigible será la mayor resultante de aplicar los estándares establecidos para los diferentes usos anteriormente o el de una plaza por cada cinco personas de aforo.

Para autorizar actividades de cualquier uso de nueva implantación en edificios ya construidos que, por sus características, puedan producir congestión urbana, habrá que justificar las necesidades de aparcamiento y su dotación en cada caso, y someterlo a la aprobación municipal.

El cumplimiento de la dotación de aparcamientos obligatorios se efectuará con plazas medianas o grandes.

Criterios de excepcionalidad: las dotaciones anteriores no serán exigibles cuando razones urbanísticas lo aconsejen. La exención de la dotación obligatoria exigirá acuerdo municipal expreso.

c) Dotación de zonas de carga y descarga.

Independientemente de la dotación de garaje y aparcamiento todos los proyectos de edificación e instalación en los que se implante una actividad dispondrán de una zona de carga y descarga dimensionada de acuerdo con sus necesidades específicas y que justificará se resuelve en el interior de la edificación o del área definida por las alineaciones interiores con suficiente holgura.

d) Dotación de servicios de evacuación de gases, humos, y polvo.

Se prohíbe la salida libre de humos, gases o vapores por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas aunque dicha salida tenga carácter provisional, la evacuación de humos se hará necesariamente a través de conductos que se elevarán como mínimo un metro por encima del punto más alto de la cubierta propia o colindante.

Todo conducto para evacuación de humos será calorifugado con objeto de evitar la transmisión de calor y dispondrá en todo su recorrido de elementos de anclaje diseñados para evitar molestias a propiedades contiguas producidas por ruidos, vibraciones, etc.

Las chimeneas o salidas de humos tendrán posición cenital y guardarán respecto de los huecos de fachada, como mínimo, la distancia de 1 metro, medido desde el punto más próximo del hueco hasta el correspondiente de la chimenea. Si discurrieran vistas por patios de luces o cubiertas se resolverán necesariamente como elementos vistos y por lo tanto integrados en los elementos arquitectónicos por los que discurran.

En el caso de que la eliminación del aire viciado se realice a espacio libre, y por tanto, a espacios transitables, se efectuará a una altura mínima de dos metros y ochenta centímetros (2,80), no pudiendo existir huecos de construcciones habitables en un radio de quince (15) metros, y debiendo orientarse las rejillas de

eliminación verticalmente. Esta solución no será admisible para eliminación de humos o aquéllos gases y vapores que puedan producir olores.

Para el resto de las condiciones correspondientes al conjunto del sistema de extracción se cumplirán las determinaciones establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

e) Dotación de infraestructuras de telecomunicaciones.

Todos los edificios deberán contar con infraestructuras comunes de comunicaciones para accesos a los servicios de telecomunicación que cumplan las siguientes funciones como mínimo:

- Captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenales y de satélite y su distribución hasta los puntos de conexión situados en los diversos locales.
- Proporcionar el acceso al servicio de telefonía disponible al público y al servicio de telecomunicaciones por cable y su distribución hasta los puntos de conexión situados en los diversos locales.
- Todas aquellas funciones necesarias según la normativa específica de aplicación.

f) Dotaciones de aparatos elevadores.

En aquellos edificios en que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a ochocientos ochenta (880) centímetros entre cotas de pisos terminados incluidos plantas bajo rasante si no están destinadas exclusivamente a instalaciones.

El número y dimensiones se justificarán en función de la actividad y del correspondiente estudio de tráfico, así como la normativa sectorial aplicable.

2.4.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

2.4.3.1. OBJETIVOS.

Conseguir unidades coherentes en el aspecto formal de las nuevas piezas urbanas de la ordenación.

Sobre la base del análisis del lugar, recorridos visuales más frecuentes, siluetas del paisaje y demás elementos característicos o rasgos del paraje todas las edificaciones deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. La estructura espacial básica comprensiva del sistema de los espacios públicos abiertos (áreas verdes, grandes vías, etc.) como de los espacios públicos cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón, etc.) definida en la ordenación del Plan Parcial debe completarse armónicamente con los sistemas de espacios libres privados resultantes en las parcelas edificables.
2. La disposición y orientación de los edificios se adaptarán en la medida en que sea posible a las alineaciones oficiales interiores para permitir una percepción visual homogénea desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

En el articulado siguiente se establecen criterios para el empleo armónico de materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

En el plano O.5C de ordenación de volúmenes no vinculante, se indican unos esquemas y diagramas de la estructura formal propuesta que puedan permitir una orientación en el carácter del futuro desarrollo.

2.4.3.2. FACHADAS.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para las personas.

La composición y materiales de las fachadas serán libres debiéndose estudiar todos los elementos situados en el exterior correspondientes a las instalaciones del edificio como elementos constitutivos de la imagen exterior del edificio o en otro caso proveer los elementos necesarios de fachada que oculten dichas instalaciones.

Cualquiera que sea la solución que se adopte, se deberá justificar en las plantas, alzados y secciones del proyecto de edificación.

2.4.3.3. CUBIERTAS.

Las cubiertas podrán ser planas, inclinadas o curvas, dependiendo de la composición del conjunto.

La composición y materiales de las cubiertas serán libres, debiéndose estudiar todos los elementos situados en el exterior correspondientes a las instalaciones del edificio como elementos constitutivos de la imagen exterior del edificio o en otro caso prever los elementos necesarios de fachada y cubierta que oculten dichas instalaciones.

Cualquiera que sea la solución que se adopte, se deberá justificar en las plantas, alzados y secciones del proyecto de edificación.

2.4.3.4. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

No es obligatorio el cerramiento de las parcelas, pudiendo ser soluciones abiertas. En el caso de que esto no fuera posible, el cerramiento de parcela deberá situarse lindando con la alineación oficial en las vías públicas o espacios libres públicos y en el resto de linderos coincidiendo con su eje:

1. En el caso de cerramientos de parcelas situadas en la alineación oficial a vías públicas o espacios libres públicos se podrán resolver de las siguientes maneras:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima completados en un caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta la altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura total.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura total.
 - c) Mediante cerramientos ciegos de estética admisible de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura y diez (10) metros de longitud máxima, y en las que se integrarán todos los armarios correspondientes a las instalaciones de suministro, buzones, logotipos, numeración calles, casetas de vigilancia y cuartos de basura.
2. Los cerramientos entre parcelas deberán situarse con el eje coincidente con la línea de medianería y podrán resolverse:
 - Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes hasta una altura máxima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura total.
 - Mediante soluciones diáfanas de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura total.

2.4.3.5. ACONDICIONAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

1. Las zonas de retanqueo obligatorio deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie. Se garantizará la plantación y mantenimiento de los espacios vegetales, a cuyos efectos, en caso de existir edificaciones

subterráneas bajo los mismos, el espesor mínimo de tierra vegetal será de sesenta (60) centímetros.

2. Las zonas de retranqueo obligatorio a linderos podrán ocuparse bajo rasante: con las rampas, los accesos comunes a los aparcamiento de cada parcela y los huecos de ventilación natural de los garajes subterráneos. Las zonas de retranqueo obligatorio y el resto de los espacios libres privados no ocupados por la edificación, podrán ocuparse con aparcamientos, vías de circulación, piscinas e instalaciones deportivas descubiertas.

Adosadas a la alineación oficial se podrán disponer edificaciones destinadas a depósitos de basura y vigilancia, con dimensiones máximas exteriores de tres (3) metros por tres (3) metros en planta y tres (3) metros de altura total cada uno.

2.4.3.6. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

El arbolado que se implante en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún ejemplar debido al desarrollo de la edificación en las parcelas, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. En todo caso, la eliminación deberá solicitarse justificadamente ante el Ayuntamiento.

En las zonas ajardinadas correspondientes a los espacios libres privados será preceptiva la plantación de arbolado en la zona aledaña con las vías y espacios libres públicos.

2.5. CONDICIONES DE LOS USOS.

2.5.1. DEFINICIÓN.

1. Uso característico: Es el predominante en una unidad de ordenación, según la calificación establecida en el plano de ordenación O2B de zonificación y regulación de usos pormenorizados.
2. Uso compatible o complementario: Es el que puede implantarse sustituyendo o coexistiendo con el característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible debido a las características de ordenación de la unidad.
3. Uso incluido: Es aquél uso compatible que se integra con el principal del edificio o ámbito que se considere a efectos del cómputo de las limitaciones de intensidad de usos, salvo que las ordenanzas aplicables determinen expresamente lo contrario.
4. Uso prohibido: Todo aquél que en la unidad de ordenación no aparezca como uso característico o compatible.
5. Uso alternativo: El admitido en un ámbito de ordenación que puede sustituir al característico.

2.5.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

A efectos de estas normas se establecen los siguientes usos y clases:

- a) Uso de garaje-aparcamiento.
Clases:
 - Aparcamiento público.
 - Aparcamiento privado.
- b) Uso industrial.
Clases:
 - Industria
 - Almacén.
 - Talleres de automóvil.
 - Servicios empresariales.

- c) Uso terciario.
Clases:
 - Comercial.
 - Oficinas.
 - Hotelero.
 - Recreativo.
- d) Uso dotacional general.
Clases:
 - Espacios libres.
 - Equipamientos.
 - Servicios públicos.
 - Infraestructuras.
 - Vía pública.

La definición y condiciones de los distintos usos de la edificación se desarrolla en los artículos siguientes.

En caso de coexistencia de distintos usos en un edificio, se denomina uso principal a aquél cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto de la superficie útil total del edificio y usos secundarios a los restantes.

2.5.3. INTENSIDAD DE LOS USOS.

Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes normas para cada zona de ordenación, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:

1. El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 60% de la superficie edificable de la unidad de ordenación.
2. Cada una de las clases de los usos compatibles no podrá superar el 20% de la superficie edificable de la unidad de ordenación.
3. Cuando la aplicación de las condiciones de edificación establecidas para una unidad de ordenación supongan el incumplimiento de las normas de intensidad de los usos, al superar los porcentajes fijados, podrá admitirse el establecimiento de los usos compatibles en porcentajes superiores.
4. El uso dotacional público quedará excluido de las limitaciones contenidas en los apartados anteriores.

2.5.4. USO DE GARAJE APARCAMIENTO.

2.5.4.1. DEFINICIÓN.

Se denomina garaje aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase en espacio acondicionado para ello.

2.5.4.2. CLASIFICACIÓN.

Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, se distinguen las siguientes clases:

1. Aparcamiento público: es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente de corta o media duración.
2. Aparcamiento privado: es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

2.5.4.3. GARAJES-APARCAMIENTOS PRIVADOS.

1. Condiciones generales.

La instalación y uso de los garajes-aparcamientos y sus locales anejos deberán cumplir con las prescripciones de las presentes Ordenanzas y demás normativa y disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

2. Acceso para vehículos y calles interiores de circulación.

- a) Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anejos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio, como mínimo, de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo, con piso horizontal o con una pendiente máxima del 5%.

Con el fin de que la puerta del garaje-aparcamiento no moleste o cause peligro al viandante, ésta no invadirá en su funcionamiento la vía pública. Se podrá situar al inicio del espacio horizontal antes citado, siempre que para su apertura y cierre se disponga de un mecanismo que actúe con tiempo suficiente sobre ésta y permita el paso al vehículo al entrar y salir del garaje sin parar sobre el área reservada para vado. De no cumplirse estas condiciones la puerta deberá estar dispuesta obligatoriamente en la parte interior de la meseta creada.

- b) Los garajes-aparcamientos de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos que tendrá, como mínimo, tres (3) metros de ancho.
- c) En los garajes-aparcamientos de más de dos mil (2.000) a seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida para vehículos, con sus correspondientes mesetas, deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados deberán existir dos accesos, preferentemente a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas, con un ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros cada una.
- d) Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del dieciséis (16) por ciento y las rampas en curva del doce (12) por ciento, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros. Su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros.
- e) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y su ancho no será inferior a seis (6) metros.
- f) Las calles interiores de circulación tendrán las siguientes dimensiones mínimas en todos sus puntos:
- Para aparcamiento en línea y en ángulo inferior a 45º sexagesimales: dos metros y ochenta centímetros (2,80).
 - Para aparcamiento en batería y en ángulo inferior a 45º sexagesimales, cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) o cinco (5) metros, según que las plazas a las que se dé acceso, en una o las dos bandas, correspondan a vehículos pequeños y medianos o grandes, según se definen en el artículo siguiente.

3. Plazas de aparcamiento.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- a) Un metro y cincuenta centímetros (1,50) x dos (2) metros, cuando se destine a motocicletas y motos.

- b) Dos metros y veinte centímetros (2,20) x tres metros y cincuenta centímetros (3,50) cuando se destine a vehículos automóviles pequeños.
- c) Dos metros y veinte centímetros (2,20) x cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) cuando se destine a vehículos automóviles medianos.
- d) Dos metros y cincuenta centímetros (2,50) x cinco (5) metros cuando se destine a vehículos automóviles grandes.
- e) Dos metros y setenta centímetros (2,70) x seis metros y cincuenta centímetros (6,50) cuando se destine a vehículos industriales ligeros.
- f) Tres (3) metros x once (11) metros cuando se destine a vehículos industriales pesados.

Las plazas delimitadas en un lateral por un muro o elemento fijo dispondrán de un sobreancho de, al menos, veinte (20) centímetros. Si el obstáculo se produce en los dos laterales, el sobreancho será de, al menos, cuarenta (40) centímetros.

No se considerará plaza de aparcamiento aquellos espacios que, aun cumpliendo las dimensiones anteriores, carezcan de las condiciones mínimas de acceso libre.

Las dimensiones y disposición de las plazas para personas discapacitadas o con movilidad reducida se regulan por lo establecido en la ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad de Madrid y demás disposiciones vigentes en la materia.

4. Altura mínima.

Todos los garajes-aparcamientos deberán tener una altura libre mínima de 2,50 m. en cualquier punto, incluso en la parte inferior de los elementos de instalaciones.

5. Aseos.

Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo. Los de más de dos mil (2.000) a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo. Los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

6. Accesos, escaleras y pasillos para peatones.

- a) La disposición anchura y número de accesos para peatones se ajustará a las determinaciones de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.
- b) Si en un garaje-aparcamiento se prevé que determinado número de plazas no estén vinculadas al uso del edificio, así como en los casos en que el garaje-aparcamiento disponga de una parte privada y otra pública, los accesos para peatones serán diferenciados para cada zona.
- c) Cuando el acceso rodado al garaje-aparcamiento se utilice para la circulación de peatones, se dispondrá de una banda diferenciada de circulación exclusiva para éstos, con un ancho mínimo de un metro, rodeada de elementos que garanticen la independencia y seguridad respecto de la calle de circulación rodada.

7. Normas de implantación, construcción y seguridad.

- a) En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

- b) Los garajes-aparcamientos en zonas de retranqueo y separación a linderos obligatorio, necesariamente serán subterráneos, con cubierta que permita, al menos en un 50% de su superficie, una capa de tierras para ajardinamiento de sesenta (60) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie del plano que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores y exteriores de la parcela.
 - c) A efectos constructivos, de seguridad, protección, etc., se estará a lo dispuesto en las normativas sectoriales vigentes.
 - d) El pavimento de los garajes-aparcamientos dispondrá de una pendiente hacia los sumideros para recogida de las aguas de un 1,5% como mínimo y de un 3% como máximo.
 - e) Se podrán admitir pendientes en los pavimentos de los garajes con un máximo del 3%, cuando la longitud de los tramos con pendiente sea inferior a veinticinco (25) metros, y estén separados por tramos horizontales de veinticinco (25) metros de longitud como mínimo.
 - f) Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de separación de grasas.
8. Ventilación.
- a) Además de cumplir con las normas municipales, autonómicas y estatales vigentes en esta materia, todo garaje-aparcamiento, para evitar las concentraciones de CO que pudieran hacer insalubre la instalación, dispondrán de los siguientes dispositivos y medidas que garanticen la renovación del aire en el interior:
 - Aparcamientos sobre rasante: Dispondrán de huecos para ventilación natural que garanticen una ventilación cruzada situados al menos en dos paramentos opuestos, a razón de cincuenta (50) centímetros cuadrados de hueco por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie de local. Los garajes colectivos de menos de cinco (5) vehículos, dispondrán de huecos de ventilación natural a razón de cincuenta (50) centímetros cuadrados de hueco por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de local.
 - Aparcamientos bajo rasante: Además de los huecos para ventilación natural descritos en el apartado anterior, estos garajes-aparcamientos dispondrán necesariamente de un sistema de ventilación mecánica que garantice un mínimo de seis (6) renovaciones/hora del volumen total o quince (15) metros cúbicos/hora/metro cuadrado, debiéndose adoptar la solución más desfavorable.
- En ambos casos, los huecos para ventilación natural estarán abiertos, pero dispondrán de sistemas de fácil manejo que permita su manipulación a efectos de seguridad, debiendo tener la posibilidad de cierre en caso de necesidad.
- Se preverá necesariamente para el sistema de ventilación mecánica que, al menos dos equipos den servicio a cada zona de ventilación en que se divida el garaje-aparcamiento, de forma que, en caso de avería de alguno de ellos, el otro garantice el cincuenta (50) por ciento de la renovación en esa zona.
- b) El sistema de extracción dispondrá para su puesta en funcionamiento de una instalación de detección automática de CO, centralizada en un circuito de control que no permita concentraciones superiores a cincuenta (50) partes por millón (p.p.m.) en ningún punto. Como norma general se deberán situar en aquellos puntos que se encuentren peor ventilados. Se instalarán detectores a razón de uno por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados de superficie y al menos uno por planta, siendo aconsejable, en función de la superficie del garaje, dividir las plantas en diferentes zonas.

- c) La condiciones del sistema de extracción se desarrollarán en la planta del garaje de forma que al menos existan dos rejillas de aspiración por cada cuadrado de quince (15) metros de lado en que se pudiera dividir la planta del local. No obstante estas rejillas se situarán preferentemente en las zonas con más dificultades de ventilación.
- d) La evacuación del aire viciado se realizará a través de conductos independientes, herméticos e ignífugos que se elevarán como mínimo un metro por encima del punto más alto de la cubierta del edificio propio o colindantes en un radio de quince (15) metros.
- e) En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro (4) metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios a los que ventilen otras locales.

9. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Las instalaciones correspondientes a alumbrados especiales se ajustarán a las condiciones establecidas en las normas sectoriales de aplicación.

Al menos un treinta (30) por ciento de la iluminación en cada planta de garaje-aparcamiento será permanente.

10. Instalaciones de protección contra incendios.

- a) Las instalaciones se ajustarán a lo preceptuado en las normas vigentes en materia de protección contra incendios.
- b) Se instalarán por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características.

11. Instalaciones de control de vertidos.

Antes de la acometida a la red general de saneamiento se preverá la instalación de una arqueta decantadora de sólidos y separadora de grasas, así como una arqueta de toma de muestras.

2.5.4.4. GARAJES-APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

La instalación y uso de los garajes-aparcamientos públicos y sus locales anejos deberán cumplir, como mínimo, con las prescripciones aplicables a los garajes-aparcamientos privados, con las excepciones que a continuación se relacionan.

1. Condiciones de emplazamiento.

- a) Los garajes-aparcamientos públicos de iniciativa privada se podrán autorizar previa redacción de un Plan Especial que sea informado favorablemente por los servicios municipales competentes. El Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas existentes en el área y su compatibilidad con el tráfico de la misma.
- b) Los garajes-aparcamientos públicos de iniciativa municipal podrán situarse bajo suelos calificados como vía pública o zona verde y en los espacios libres o bajo rasante de las parcelas dotacionales públicas.
- c) La construcción de los garajes-aparcamientos públicos exigirá el mantenimiento y mejora de los espacios libres o dotacionales, si el aparcamiento se construye bajo la rasante en estos espacios.

2. Accesos para vehículos y calles interiores de circulación.

- a) Los garajes-aparcamientos públicos y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio horizontal de, como mínimo, tres metros y cincuenta centímetros (3,50) de ancho y cinco (5) metros de fondo. La puerta del garaje-aparcamiento no podrá estar situada en la parte exterior de la meseta creada.
- b) Los garajes-aparcamientos públicos de hasta quinientos (500) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos.
- c) En los garajes-aparcamientos de más de quinientos (500) a seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida para vehículos, con sus correspondientes mesetas, deberán ser independientes o diferenciadas. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir dos accesos, preferentemente a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.
- d) Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del dieciséis (16) por ciento y las rampas en curva del doce (12) por ciento, medida por la línea media. Su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros.
- e) Los accesos a los garajes-aparcamientos públicos y las rampas, mencionados en los apartados anteriores, tendrán los siguientes anchos mínimos:
 - Para un único sentido de circulación, tres metros y cincuenta centímetros (3,50) en los tramos rectos y cuatro (4) metros en los tramos curvos.
 - Para dos sentidos de circulación, seis metros y cincuenta centímetros (6,50) en los tramos rectos y siete metros y cincuenta centímetros (7,50) en los tramos curvos.
- f) Se prohíbe el empleo de aparatos montacoches.
- g) Las calles interiores de circulación tendrán las siguientes dimensiones mínimas en todos sus puntos:
 - Para aparcamientos en línea y en ángulo inferior a 45º: tres (3) metros en sentido único y cinco (5) metros para dos sentidos.
 - Para aparcamiento en batería y en ángulo igual o superior a 45º, cinco (5) metros.

3. Plazas de aparcamiento.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- a) Un metro y cincuenta centímetros (1,50) x dos (2) metros cuando se destine a motocicletas y motos.
- b) Dos metros y cuarenta centímetros (2,40) x cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50) cuando se destine a vehículos automóviles medianos.
- c) Dos metros y cincuenta centímetros (2,50) x cinco (5) metros cuando se destine a vehículos automóviles grandes.
- d) Dos metros y setenta centímetros (2,70) x seis metros y cincuenta centímetros (6,50) cuando se destine a vehículos industriales ligeros.

4. Aseos.

Los garajes-aparcamientos hasta quinientos (500) metros cuadrados dispondrán de dos (2) unidades de un retrete con lavabo, cada una. Los de más de quinientos (500) a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de cuatro (4) unidades de un retrete con lavabo, cada una. Los de más de dos mil (2.000) a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de cuatro (4) unidades de un retrete con lavabo, en dos núcleos. Los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de dos (2) unidades de retrete con

lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción. Se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

5. Normas de implantación, construcción y seguridad.

- a) Los casetones de los accesos de peatones situados en espacio público serán acristalados o de material transparente.
- b) La cubierta de los garajes-aparcamientos públicos situados bajo espacio público no podrá modificar las rasantes existentes o previas de los espacios libres ni de los viales adyacentes bajo los que se sitúa.

6. Ventilación.

La evacuación del aire viciado se realizará a través de conductos independientes, herméticos e ignífugos que se elevarán como mínimo tres (3) metros por encima del punto más alto de la cubierta del edificio propio o colindantes en un radio de quince (15) metros. Se construirán de forma que se integren con los casetones de peatones y que estéticamente no deterioren el conjunto.

7. Aparcamientos temporales.

En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no esté cerrada al tráfico, podrá autorizarse previa obtención de licencia, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad y salubridad.

8. Prescripciones de explotación.

- a) Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garajes-aparcamientos o sus establecimientos anexos, dentro de las zonas definidas legalmente como peligrosas. Visiblemente se fijarán con carácter permanente letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio".
- b) Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil identificación.
- c) Queda prohibido todo almacenamiento en el aparcamiento y en el interior de los vehículos de material de cualquier clase, combustible o no y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de estancia de vehículos y a los usos permitidos en ellos.

2.5.5. USO INDUSTRIAL.

2.5.5.1. DEFINICIÓN.

Uso industrial: se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como los talleres del automóvil y servicios empresariales.

El uso industrial puede situarse en edificación independiente de varias plantas, siempre sobre rasante e incluso en planta semisótano ligada a local en planta baja.

2.5.5.2. CLASIFICACIÓN.

Se distinguen las siguientes clases:

- 1. Industria.
- 2. Almacenaje.
- 3. Talleres del automóvil.
- 4. Servicios empresariales.

2.5.5.3. INDUSTRIA.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Industria general.

Se corresponde con la categoría de industria con las siguientes características:

- a) Superficie total edificada: sin limitación.
- b) Situación: exenta o adosada a otras. Para industrias adosadas se establece una longitud máxima en fachada de ciento cincuenta (150) metros y una superficie máxima por industria de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- c) Retranqueos obligatorios: Al frente de calle diez (10) metros, a lindero posterior cinco (5) metros, y tres (3) metros a los linderos laterales en el caso de edificación exenta.

2. Industria agrupada en minipolígonos.

Son las constituidas por la agrupación de industrias pequeñas en parcelas de gran superficie, formando minipolígonos. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Forma de parcela: Aquella que permita inscribir en el interior un círculo de 50 metros de diámetro.
- Ocupación máxima: 50%.
- Edificabilidad: Según la definida para cada zona.
- Retranqueo y frente máximo de fachada de la agrupación: El conjunto del minipolígono se ajustará a los definidos, para el total de la parcela, en función de la clasificación de la industria, o en su caso a las definidas para cada zona.
- Espacio para operaciones de carga y descarga: Se dispondrá en el interior de la parcela, como espacio independiente del destinado a plazas de aparcamiento obligatorio, un mínimo de una plaza para vehículos industriales medios por cada nave industrial y una plaza para el conjunto que admita el estacionamiento de un vehículo industrial pesado. La configuración de este espacio común permitirá la maniobrabilidad de estos vehículos de carga y descarga, estando el resto estacionados.
- Bloque administrativo y de servicios: Se podrá resolver de forma integrada en cada nave industrial o en edificio exclusivo adosado o exento para el conjunto de la agrupación, en todo caso con las limitaciones establecidas para cada zona.
- Superficie mínima de ocupación en planta de las naves: 150 metros cuadrados.
- Frente mínimo de naves: Se fija en 10 metros.
- Fondo máximo de naves: Se fija en 30 metros.
- Patios: En el supuesto de que la configuración de la agrupación permita la existencia de patios, estos dispondrán de unas dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro coincida con la altura de la edificación más alta con un mínimo de 6,00 metros.
- Condiciones estéticas: Se concibe el conjunto de la edificación como un elemento unitario, debiendo responder este a criterios generales en lo que se refiere al tratamiento arquitectónico y condiciones estéticas.

2.5.5.4. ALMACENAJE.

Corresponde esta clase a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.

Los almacenes se asimilarán a la industria en su clasificación por categorías, según su situación y superficie.

2.5.5.5. TALLERES DEL AUTOMÓVIL.

Se consideran incluidos en la clase de talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil incluso los servicios de lavado y engrase.

2.5.5.6. SERVICIOS EMPRESARIALES.

Corresponden a esta clase las actividades cuyo objeto de producción es el tratamiento de información, proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Los servicios empresariales se asimilarán a la industria en su clasificación por categorías según su situación y superficie.

2.5.5.7. CONDICIONES GENERALES DEL USO INDUSTRIAL.

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en estas normas.
2. La altura libre interior mínima para el uso industrial en cualquiera de sus clases será de trescientos cincuenta (350) centímetros. Los usos complementarios o compatibles, incorporados al industrial, se atenderán en lo que se refiere a este parámetro a las determinaciones que para cada uso concreto se establecen en estas normas.
3. Las áreas de retranqueos y separación de linderos quedarán libres de cualquier ocupación, almacenamiento o cualquier tipo de elemento constructivo que dificulte la circulación permitidas, excepto las construcciones permitidas en el artículo 2.4.3.5.
4. Las operaciones de carga y descarga se deberán resolver necesariamente en el interior de la edificación o en su defecto en espacios libres dentro del área de movimiento de la edificación.
5. En todo lo que se refiere a la eliminación de impactos producidos por la actividad en cuestiones relacionadas con emisiones a la atmósfera, vertidos, etc., se aplicará lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación y a las normativas municipales sobre la materia.
6. En aquellos talleres en los que se efectúen operaciones de reparación de carburación u otras que precisen mantener a los vehículos en marcha durante periodos de tiempo prolongado, dispondrán de sistemas de ventilación mecánica, incluso con dispositivos de captación en origen, que eliminen a través de chimeneas independientes el aire viciado a la cubierta del edificio en las condiciones previstas en esta normativa.
7. Estas actividades dispondrán de una reserva de espacio público para entrada y salida de vehículos, cuyas características se ajustarán a las definidas en la normativa municipal correspondiente o sectorial aplicable.
8. Queda prohibido efectuar operaciones de mantenimiento, reparación o cualquier otra derivada del desarrollo de la actividad en la vía pública.
9. Antes de la acometida a la red general de saneamiento se preverá la instalación de una arqueta decantadora de sólidos y separadora de grasas, así como una arqueta de toma de muestras.

2.5.5.8. DEPÓSITOS DE VEHÍCULOS USADOS.

El almacenamiento de vehículos usados, para su venta, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes en la materia. Deberán estar cercadas en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

2.5.6. USOS TERCIARIOS.

2.5.6.1. DEFINICIÓN.

Es el que tiene por finalidad de prestación de servicios al público las empresas u organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de mediación financiera u otras similares.

2.5.6.2. CLASIFICACIÓN.

Se distinguen las siguientes clases:

1. Comercial.
2. Oficinas.
3. Hoteles.
4. Recreativos.

2.5.6.3. USO COMERCIAL.

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la venta de mercancías al por menor.

Los usos comerciales pueden situarse en edificación independiente de una o varias plantas, sobre rasante, incluso en planta semisótano ligada a local en planta baja.

Las condiciones de instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico deberán cumplir las limitaciones establecidas en el artículo 2.5.3 de estas normas.

Dentro del uso terciario clase comercial se distinguen varias categorías:

1. Local comercial: cuando la actividad comercial tienen lugar en su vía o espacio público por el cual tiene acceso libre.
2. Agrupación comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un conjunto de locales agrupados que tienen acceso por una zona común la cual está en contacto con la vía o espacio público por la que tiene acceso.
3. Gran establecimiento: cuando la actividad comercial tiene lugar en locales comerciales o agrupaciones comerciales que tengan las condiciones establecidas en el artículo 2 apartado 3 de la ley 7/1996 de 15 de enero, de ordenación del comercio minorista y en el artículo 17 de la ley 16/1999 de 29 de abril de comercio interior de la Comunidad de Madrid.

2.5.6.4. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL.

1. Superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como una suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos, así como los destinados a aseos públicos.

2. Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.

En cualquier caso, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros y ochenta centímetros (8,80), se dispondrá de aparatos elevadores de uso público. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

3. Almacenaje de productos comerciales.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

2.5.6.5. USO DE OFICINAS.

Se incluyen en este uso los locales en los que se realizan actividades administrativas, técnicas, financieras, de información u otras; los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase.

Se excluyen los servicios prestados por las administraciones públicas.

Las oficinas que presten servicios al público, tales como sucursales bancarias, agencias de viajes u otras similares, cumplirán las condiciones constructivas, de seguridad y de instalaciones establecidas para el uso comercial.

Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios de colectivos de uso industrial, terciario o dotacional. en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc.

2.5.6.6. CONDICIONES DEL USO DE OFICINAS.

1. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

2. Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, un metro y treinta centímetros (1,30), y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de noventa (90) centímetros.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros y ochenta centímetros (8,80), se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

2.5.6.7. USO HOTELERO.

Pertenecen a este uso los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales, hoteles y residencias comunitarias de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie total.

Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios de uso industrial, terciario o dotacional en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, etc.

2.5.6.8. CONDICIONES DEL USO HOTELERO.

1. Normativa aplicable.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

2.5.6.9. USO RECREATIVO.

Corresponde a las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Espectáculos.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en la que un colectivo celebra una representación y otro asiste para presenciaria. Pertenecen a esta clase los circos, auditorios, teatros, cines, etc.

2. Salas de reunión.

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, discotecas, casinos, salas de baile, salones recreativos, bingos, disco-pub, etc.

3. Restaurantes.

Es el uso que corresponde a los locales acondicionados para el consumo de alimentos en su interior.

2.5.6.10. CONDICIONES DEL USO RECREATIVO.

1. Condiciones generales.

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente o en plantas de edificios de uso industrial o terciario, en ambos casos con posibilidad de uso de la planta sótano, para locales anejos, tales como almacenes, servicios higiénicos, etc.

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de tres metros y veinte centímetros (3,20), pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Así mismo, dispondrán de un espacio para almacenamiento mínimo del 10% de la superficie total.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en el artículo 2.5.3 de estas ordenanzas reguladoras.

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable urgente.

2. Condiciones particulares categoría salas de reunión.

Los locales que tengan un aforo inferior a cincuenta (50) personas deberán situarse a una distancia mínima de cincuenta (50) metros de otro del mismo aforo o de cien (100) metros de otro de aforo superior.

Los locales que tengan un aforo superior a cincuenta (50) personas deberán situarse a una distancia mínima de cien (100) metros de otro de aforo inferior y a una distancia de doscientos cincuenta (250) metros de otro de similar o mayor aforo.

No se autorizará la apertura de ningún local cuando la superficie de la unidad de ordenación, ocupada por este uso, supere el 20% de la superficie total computable.

Las distancias mínimas establecidas en el apartado anterior se determinarán uniéndolo mediante una línea que defina una vía transitable o directa a fachada los límites más próximos del local que ya disponga de licencia. La fecha de solicitud de licencia determinará la prioridad a efectos de fijación de distancias.

Las limitaciones de distancia y superficie ocupada no afectarán a los locales situados en agrupaciones comerciales o en grandes establecimientos comerciales, en edificios de uso exclusivo hotelero, equipamiento público o servicios públicos.

2.5.7. USO DOTACIONAL.

2.5.7.1. DEFINICIÓN.

El Uso General Dotacional comprende todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Proporcionan servicios u otro tipo de dotación o abastecimiento a las personas o a la comunidad. Incluye los espacios libres, zonas verdes y deportivas.

2.5.7.2. CLASIFICACIÓN.

Independientemente de su dominio público o privado se establecen las siguientes clases:

1. Uso espacios libres.
2. Uso de equipamiento.
3. Uso de servicios públicos.
4. Uso de infraestructuras.
5. Uso de vía pública.

2.5.7.3. USO DE ESPACIOS LIBRES.

Es el uso que comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

Es también el uso que corresponde a espacios libres que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, manifestaciones folklóricas, verbenas, etc.

2.5.7.4. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE ESPACIOS LIBRES.

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática.

En este sentido, serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno.

2.5.7.5. USO DE EQUIPAMIENTO.

Se agrupan bajo este concepto los usos pormenorizados públicos, privados o colectivos, que sirven para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales. Según la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías:

1. Educativo.

Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, sea reglada o no, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades.

2. Sanitario.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, consultas, etc. Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.

3. Deportivo.

Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

4. Asistencial.

Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas. En ocasiones puede aparecer acompañado del uso de residencia comunitaria o del sanitario en complejos de usos mixtos. En este caso se regirá por el conjunto de normas correspondientes a los distintos usos.

5. Cultural.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.

6. Asociativo.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades sociales, políticas, sindicales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

7. Religioso.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, sinagogas, etc.

8. Centros integrados.

Centros mixtos que incluyen usos dotacionales y comerciales. Su regulación será la suma de las individualizadas de los usos que lo integran.

2.5.7.6. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE EQUIPAMIENTO.

1. Determinaciones comunes para el uso de equipamientos. las distintas actividades incluidas en este uso se ajustarán a la legislación sectorial vigente para cada materia y a las normativas municipales aplicables.

2. Determinaciones específicas para cada categoría de uso.

- a) Educativo. Se establece una altura libre interior mínima para los locales que destinen a este uso de tres (3) metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Para la implantación de locales destinados a

uso educativo reglado deberá cumplirse la normativa sectorial vigente en la materia.

- b) Sanitario. Se establece una altura libre interior mínima para locales que se destinen a este uso de tres (3) metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a dos metros y ochenta centímetros (2,80). Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta dos metros y sesenta centímetros (2,60) en zonas de habitaciones, despachos y otras zonas que no sean de uso público.
- c) Deportivo. La altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso estará en función de las características y necesidades propias de la instalación, estableciéndose una altura libre mínima en cualquier caso de tres metros y veinte centímetros (3,20).
- d) Asistencial. Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de tres (3) metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a dos metros y ochenta centímetros (2,80), salvo que por las características propias de los mismos se precise una altura superior. Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta dos metros y sesenta centímetros (2,60) en aquellas zonas que no sean de uso público.
- e) Cultural. Para las condiciones de altura libre interior mínima y de emplazamiento se ajustarán estas actividades a lo dispuesto para el uso de espectáculos, oficinas o comercial según su destino.
- f) Asociativo. Las condiciones de emplazamiento y altura mínima se ajustarán para estas actividades a las fijadas para el uso comercial o de oficina según su destino.
- g) Religioso. Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de tres metros y veinte centímetros (3,20), pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a dos metros y ochenta centímetros (2,80).
- h) Centros integrados. Se regularán por las determinaciones de todos y cada uno de los usos que lo integren, definidos en estas normas.

2.5.7.7. USO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Es el uso global que corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, directa o indirectamente. Abarca asimismo dotaciones especiales, ligadas con los medios de comunicación, cuyas necesidades de localización y regulación caben dentro del concepto de servicios.

Según la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías:

1. Administración.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la administración estatal, autonómica o local, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público.

2. Seguridad y protección ciudadana.

Afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como parques de bomberos, comisarías de policía, protección civil, etc.

3. Servicios urbanos.

Se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza,

centros de protección e higiene animal, instalaciones para la defensa, justicia, correos, etc.

4. Servicios funerarios.

Comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento o cremación de restos humanos, así como los servicios auxiliares a éstos, como son cementerios, tanatorios, etc.

5. Centros de emisión de TV y radio.

Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de TV y radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.

6. Recintos feriales.

Comprende los espacios e instalaciones destinados a la exposición temporal de bienes, productos y servicios.

7. Instalaciones de suministro de combustible.

Es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

8. Transporte de viajeros y mercancías.

Comprende los espacios e instalaciones destinados al estacionamiento de vehículos de transporte de viajeros o de mercancías, que pueden incorporar áreas de talleres de mantenimiento y lavado e incluso podrían disponer de instalaciones de suministro de combustible.

2.5.7.8. CONDICIONES DEL USO DE SERVICIOS PÚBLICOS.

1. Determinaciones comunes para el uso de servicios públicos.

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación en función del tipo de instalación y por las necesidades propias del uso.

2. Determinaciones específicas para cada categoría de uso.

a) Instalaciones de suministro de combustible.

- Parcela mínima: Para nuevas instalaciones se fija una parcela mínima de mil (1.000) metros cuadrados.
- Edificabilidad: (0,25) metros cuadrados por cada un (1) metro cuadrado para los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, y (0,10) metros cuadrados por cada un (1) metro cuadrado para los restantes.
- Las estaciones de servicio podrán disponer de edificaciones o instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal en las condiciones del uso comercial o en las que se determinen en una ordenanza municipal reguladora de estas instalaciones.
- Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, deberán disponer de la dotación de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tráfico, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor, además de la dotación de 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados edificables o fracción prevista en el artículo 36.6c de la Ley 9/2001 de 17 de julio de la CAM.

b) Transporte de viajeros y mercancías.

Corresponde esta categoría a las estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.

Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales que le fueran de aplicación, se ajustarán a lo establecido sobre ruidos para las zonas donde se ubiquen por semejanza al uso industrial.

2.5.7.9. USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Corresponden a esta clase de uso las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos infraestructurales.

Se distinguen las siguientes categorías:

1. Infraestructuras eléctricas: tales como subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.
2. Infraestructuras del gas: tales como gasómetros y gasoductos, antenas de transporte, redes de distribución.
3. Infraestructuras de abastecimiento de agua: como depósitos, canales de aliviadero, etc.
4. Saneamiento y depuración: estaciones depuradoras y similares.
5. Instalaciones de telecomunicaciones: centrales y puntos de enlace.
6. Evacuación de residuos sólidos urbanos: tales como vertederos y basureros, y zonas de depósito y recogida de residuos industriales referidas en la ley 5/2003 de 20 de marzo, de residuos de la CAM.

2.5.7.10. CONDICIONES GENERALES DEL USO DE INFRAESTRUCTURAS.

Se regularán por la normativa de ámbito estatal, autonómico o local que les afecte.

En todo el ámbito del suelo urbano, todas las canalizaciones, tendidos de media y alta tensión, centros de transformación, etc., se resolverán necesariamente subterráneas, adecuando el tratamiento de la cubierta con soluciones que garanticen la continuidad del pavimento, acerado, etc., en el entorno.

2.5.7.11. USO DE LA VÍA PÚBLICA.

Se define como uso dotacional de vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos en dichos espacios.

2.5.7.12. CONDICIONES DEL USO DE VÍA PÚBLICA.

El diferente viario tendrá las características conforme a las secciones y determinaciones previstas en el plan. Dichas características deberán ajustarse a la normativa sectorial y municipal aplicable, teniendo en cuenta criterios estéticos, de normalización y de mantenimiento.

En todo caso, se deberán observar las disposiciones contenidas en la ley 8/1993 de Promociones de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad de Madrid.

2.6. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

2.6.1. DISPOSICIONES COMUNES.

2.6.1.1. DEFINICIÓN.

Son las condiciones particulares que junto con las generales que se establecen en los apartados 2.4 y 2.5 regulan las condiciones a las que deben sujetarse las edificaciones y usos en función de su localización.

2.6.1.2. DIVISIÓN.

Se establecen para las distintas zonas de suelo del ámbito del Plan Parcial las siguientes ordenanzas particulares:

Ordenanza IS: Servicios Empresariales.

Ordenanza TC: Comercial.

Ordenanza DE: Equipamiento.

Ordenanza DL: Espacios Libres.

Ordenanza DI: Infraestructuras.

Ordenanza DV: Vía pública.

2.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA IS SERVICIOS EMPRESARIALES.

2.6.2.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano O-2B, zonificación y regulación de usos, con el código IS.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada o adosada en la categoría de industria general y agrupada en la categoría de industria agrupada en minipolígonos.
3. El uso característico es el industrial.

2.6.2.2. CLASIFICACIÓN EN GRADOS.

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se distinguen dos grados que comprenden, cada uno de ellos, los terrenos señalados en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con los códigos 1º y 2º.

2.6.2.3. PARCELA MÍNIMA.

Grado 1º: mil (1.000) metros cuadrados. En edificación adosada parte de esta superficie podrá disponerse como zona común de las parcelas.

Grado 2º: mil (1.000) metros cuadrados para la categoría de industria general y la unidad de ordenación para la categoría de industria agrupada en minipolígonos.

2.6.2.4. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

La longitud mínima del lindero a vía pública será:

Grado 1º: quince (15) metros.

Grado 2º: cincuenta (50) metros.

2.6.2.5. SEPARACIÓN A LINDEROS.

La separación entre los planos de las fachadas y los linderos será como mínimo:

Grado 1º: lindero posterior cinco (5) metros y linderos laterales tres (3) metros.

Grado 2º: lindero posterior cinco (5) metros y linderos laterales tres (3) metros.

2.6.2.6. RETRANQUEOS.

La separación entre el plano de la fachada y la alineación oficial será como mínimo:

Grado 1º: diez (10) metros.

Grado 2º: diez (10) metros.

2.6.2.7. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

En todos los grados cuando en una parcela existan varias construcciones exentas que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, existirá una separación mínima equivalente a 1/3 de la altura de coronación mayor de aquellos planos de fachada enfrentados o solapados.

2.6.2.8. OCUPACIÓN.

Sobre y bajo rasante se podrá ocupar la superficie resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y separación a linderos.

2.6.2.9. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta edificable se establece para ambos grados en (0,8855) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado.

2.6.2.10. ALTURA DE CORNISA.

En los grados 1º y 2º la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, y una altura de cornisa de quince (15) metros.

2.6.2.11. ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos será igual o superior en todos los grados a tres metros y cincuenta centímetros (3,50).

2.6.2.12. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La edificación tendrá el tratamiento de fachadas en todo un contorno no admitiéndose paramentos con tratamientos que desmerezcan del conjunto ni como soluciones provisionales.
2. Los elementos técnicos que deban disponerse en la cubierta tendrán que quedar ocultos o formar parte como un elemento más de la composición formal del edificio.
3. Todos los elementos de publicidad exterior deberán cumplir con la normativa sectorial y municipal correspondiente debiéndose integrar en el conjunto y debiendo constar en los proyectos de edificación o instalaciones correspondientes para que sean sometidos simultáneamente a la autorización municipal de licencia de obras o de instalación.

2.6.2.13. RÉGIMEN DE LOS USOS.

1. Grado 1º.

Característico:

- El uso característico es el industrial en sus clases de industria, almacenaje y servicios empresariales, en la categoría de industria general.

Compatibles:

- Garaje aparcamiento.

Clase: garaje aparcamiento privado.
garaje aparcamiento público.

- Industria.

Clase: talleres del automóvil.

- Terciario.

Clase: comercial.
oficinas.
hotelero.
recreativo.

- Dotacional.

Clase: servicios públicos.

2. Grado 2º.

Característico:

- El uso característico es el industrial en sus clases de industria, almacenaje, y servicios empresariales en la categoría de industria general en las condiciones reguladas en el Grado 1º.

Alternativo:

- El uso industrial en sus clases de industria, almacenaje y servicios empresariales en la categoría de industria agrupada en minipolígonos.

Compatibles:

- Garaje aparcamiento.

Clase: garaje aparcamiento privado.
garaje aparcamiento público.

- Industria.

Clase: talleres del automóvil.

- Terciario.

Clase: comercial.
oficinas.
hotelero.
recreativo.

- Dotacional.

Clase: servicios públicos.

2.6.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA TC COMERCIAL.

2.6.3.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en plano O-2B zonificación y regulación de usos con el código TC.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada.
3. El uso característico es el terciario en su clase comercial en todas sus categorías.

2.6.3.2. PARCELA MÍNIMA.

La parcela mínima se establece en mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

2.6.3.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

La longitud mínima del lindero a vía pública será de veinte (20) metros.

2.6.3.4. SEPARACIÓN A LINDEROS.

La separación entre el plano de las fachadas y los linderos laterales será como mínimo de diez (10) metros.

2.6.3.5. RETRANQUEOS.

La separación entre el plano de fachada y la alineación oficial será como mínimo de diez (10) metros.

2.6.3.6. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

En todos los grados cuando en una parcela existan varias construcciones exentas que tengan planos de fachada enfrentados o solapados existirá una separación mínima equivalente a 1/3 de la altura de coronación mayor de aquellos planos de fachada enfrentados o solapados.

2.6.3.7. OCUPACIÓN.

Sobre y bajo rasante se podrá ocupar la superficie resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y separación a linderos.

2.6.3.8. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta edificable se establece en (0,5307) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado.

2.6.3.9. ALTURA DE CORNISA.

En todos los grados la edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas y una altura de cornisa de quince (15) metros.

2.6.3.10. ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos será igual o superior a cuatro (4) metros.

2.6.3.11. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La edificación tendrá el tratamiento de fachadas en todo su contorno, no admitiéndose paramentos con tratamientos que desmerezcan del conjunto, ni soluciones provisionales.
2. Los elementos técnicos que deban disponerse en la cubierta tendrán que quedar ocultos o formar parte como un elemento más de la composición formal del edificio.
3. Todos los elementos de publicidad exterior deberán cumplir con la normativa sectorial y municipal correspondiente, debiéndose integrar en el conjunto y debiendo constar en los proyectos de edificación o instalaciones correspondientes para que sean sometidos simultáneamente a la autorización de licencia de obras o de instalación.

2.6.3.12. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Característico:

- El uso característico es el terciario en su clase de comercial en todas sus categorías, admitiéndose hasta un cinco por cien máximo del total de la superficie de venta en tipo alimentario.

Compatibles:

- Garaje aparcamiento.
Clase: garaje aparcamiento privado.
garaje aparcamiento público.
- Industrial.
Clase: almacén.
talleres del automóvil.
servicios empresariales.
- Terciario.
Clase: oficinas.
hotelero.
recreativo.
- Dotacional.
Clase: equipamientos.
servicios públicos.

2.6.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO.**2.6.4.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con el código DE.
2. Los edificios responderán a la tipología de edificación aislada.
3. El uso característico es el dotacional en su clase de equipamiento en las siguientes categorías:
 - a) Equipamiento social. Pertenecerán a esta categoría las áreas grafiadas en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con el código DEs.
 - b) Equipamiento deportivo. Pertenecen a esta categoría las áreas grafiadas en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con el código DEp.

2.6.4.2. SEPARACIÓN A LINDEROS.

La separación entre los planos de las fachadas y los linderos laterales será como mínimo de cuatro (4) metros.

2.6.4.3. RETRANQUEOS.

La separación entre los planos de las fachadas y la alineación oficial será como mínimo de diez (10) metros.

2.6.4.4. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados existirá una separación mínima equivalente a 1/3 de la altura de coronación mayor de aquellos planos de fachada enfrentados o solapados.

2.6.4.5. OCUPACIÓN.

Sobre y bajo rasante se podrá ocupar la superficie resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo y separación a linderos.

2.6.4.6. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta edificable se establece en ambas categorías en (0,677724991) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado.

2.6.4.7. ALTURA CORNISA.

La edificación no podrá superar una altura de tres (3) plantas, y una altura de cornisa de doce (12) metros.

2.6.4.8. ALTURA DE PISOS.

La altura de pisos será igual o superior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50).

2.6.4.9. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. La edificación tendrá el tratamiento de fachadas en todo su contorno, no admitiéndose paramentos con tratamientos que desmerezcan del conjunto ni como soluciones provisionales.
2. Los elementos técnicos que deban disponerse en la cubierta tendrán que quedar ocultos o formar parte como un elemento más de la composición formal del edificio.
3. Todos los elementos de publicidad exterior deberán cumplir con la normativa sectorial y municipal correspondiente, debiéndose integrar en el conjunto y debiéndose constar en los proyectos de edificación o instalaciones correspondientes para que sean simultáneamente sometidos a la autorización municipal de licencia de obras o de instalación.

2.6.4.10. RÉGIMEN DE USOS.

Característico:

- Es el dotacional en su clase de equipamientos.

Compatibles:

- Garaje-aparcamiento.

Clase: garaje-aparcamiento público.

- Terciario.

Clase: comercial.
oficinas.
recreativo.

2.6.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DL ESPACIOS LIBRES.**2.6.5.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con el código DL.
2. Las instalaciones compatibles responderán a la tipología de edificación aislada.
3. El uso característico es el dotacional en su clase de espacios libres. Se establecen dos categorías, DLj jardines y DLa áreas peatonales, no pudiendo superar estas últimas nunca una proporción superior al 10 por ciento del conjunto de espacios libres, conforme a lo previsto en el artículo 4C del anexo al Reglamento de planeamiento.

2.6.5.2. SEPARACIÓN A LINDEROS.

La separación entre los planos de las fachadas de las edificaciones permitidas y los linderos laterales será como mínimo de cuatro (4) metros.

2.6.5.3. RETRANQUEOS.

La separación entre edificaciones, el plano de fachada y la alineación oficial será como mínimo de diez (10) metros.

2.6.5.4. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES.

Cuando en una parcela existan varias edificaciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados existirá una separación máxima equivalente a 1/3 de la altura de coronación mayor de aquellos planos de fachada enfrentados o solapados.

2.6.5.5. OCUPACIÓN.

Sobre y bajo rasante se podrá ocupar la superficie resultante de la aplicación de las condiciones de retranqueo, separación a linderos y edificabilidad.

2.6.5.6. EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela se establece en (0,01) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado.

2.6.5.7. ALTURA DE CORNISA.

La altura no podrá sobrepasar la altura de una (1) planta y un altura de cornisa de cuatro (4) metros.

2.6.5.8. CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Las edificaciones permitidas deberán integrarse con el conjunto de los espacios libres en los que se instalen y requerirá un tratamiento acorde con el paisaje en el que forme parte.
2. Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta tendrán que quedar ocultos o formar parte como un elemento más de la composición formal de la edificación.
3. Todos los elementos de publicidad exterior deberán cumplir con la normativa sectorial y municipal correspondiente debiéndose integrar en el conjunto y debiendo constar en los proyectos de edificación o instalaciones correspondientes para que sean sometidos simultáneamente a la autorización municipal de licencia de obras o de instalaciones.

2.6.5.9. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Característico:

- Es el dotacional en su clase de espacios libres.

Compatibles:

- Garaje aparcamiento.

Clase: garaje-aparcamiento público.

- Terciario.

Clase: recreativo.

Categoría: espectáculos.
salas de reunión.
restaurantes.

- Dotacional.

Clase: equipamiento público.

Categoría: cultural.
deportivo.

2.6.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA **DI** INFRAESTRUCTURAS.

2.6.6.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con el código DI.
2. Las construcciones necesarias serán subterráneas, salvo imposibilidad técnica o normativa.
3. El uso característico es el dotacional en su clase de infraestructuras, estableciéndose las siguientes categorías: DIa alcantarillado, DIb telecomunicaciones, DIc energía eléctrica y alumbrado público, DIr depósito y evacuación de residuos industriales.

2.6.6.2. CONDICIONES ESTÉTICAS.

El tratamiento de las cubiertas de las construcciones e instalaciones subterráneas será el adecuado para que se garantice la continuidad de las soluciones de pavimentación, aparcamiento, etc., así como su integración en el entorno.

2.6.6.3. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Característico:

- Es el uso dotacional en su clase de infraestructuras.

Compatibles:

- Dotacional.

Clase: espacios libres.
servicios públicos.
vía pública.

2.6.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA **DV** VÍA PÚBLICA.

2.6.7.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con el código DV.
2. El uso característico es el dotacional en su clase de vía pública. Se establecen las categorías: DVd viario definido y DVr reserva viaria.

2.6.7.2. RESERVA VIARIA.

Se define como reserva viaria las áreas grafiadas en el plano O.2B, "zonificación y regulación de usos", con el código DVr, cuya finalidad es la previsión de ajustes en el diseño de nuevas vías. En dichos terrenos, sólo se podrán ejecutar obras de ajardinamiento en tanto que se ejecuta el trazado del viario definitivo.

2.6.7.3. CONDICIONES DE DISEÑO.

El proyecto de urbanización deberá definir todas las características de los elementos que conforman el viario conforme a las secciones previstas en el plan. Dichas características deberán ajustarse a la normativa sectorial y municipal aplicable, teniendo en cuenta criterios estéticos, de normalización y de mantenimiento.

En todo caso, se deberán observar las disposiciones contenidas en la ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

2.6.7.4. RÉGIMEN DE LOS USOS.

Característico:

- Es el dotacional en su clase de vía pública.

Compatibles:

- Garaje aparcamiento.

Clase: garaje-aparcamiento público.

- Dotacional.

Clase: infraestructuras.
servicios públicos.

2.6.8. RESUMEN CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

En el siguiente cuadro se hace un resumen de los parámetros de las condiciones particulares de las diferentes zonas de ordenanza.

Zona	Subzona	P.M. (m2)	L.M. L.V.P. (m)	T	R (m)	S.L. (m)	S.E. (H)	C.E. m2 E /m2 S	A.C.(m) N° Plt.	A.P. (m) ➤
Ordenanza IS Servicios Empresariales	G1 Grado 1*	1.000	15	AS/AD	10	4	1 / 3	0,885532982	15 / 3	3,50
	G2 Grado 2*	5.000	50	AG	10	4	1 / 3	0,885532982	15 / 3	3,50
Ordenanza TC Comercial		1.500	20	AS	10	10	1 / 3	0,530767726	15 / 3	4,00
Ordenanza DE Equipamiento	s Social			AS	10	4	1 / 3	0,677724991	12 / 3	3,50
	p Deportivo			AS	10	4	1 / 3	0,677724991	12 / 3	3,50
Ordenanza DL Espacios Libres				AS	10	4	1 / 3	0,010000000	4 / 1	4,00
Ordenanza DI Infraestructuras										
Ordenanza DV Via Publica										

Zona	Subzona	Uso Característico	Usos Compatibles
Ordenanza IS Servicios Empresariales	G1 Grado 1*	Industrial clases industria, almacenaje servicios empresariales categoría industria general.	Garaje aparcamiento, Clases: Público y Privado. Industria, Clase: Talleres del Automovil. Terciario, Clases: Comercial, Oficinas, Hotelero y Recreativo. Dotacional, Clase: Servicios Públicos.
	G2 Grado 2*	Industrial clases industria, almacenaje servicios empresariales categoría industria agrupada en minipoligonos o industria general.	
Ordenanza TC Comercial		Terciario, clase comercial en todas sus categorías 5% maximo superficie de venta en tipo alimentario.	Garaje aparcamiento, Clases: Público y Privado. Industrial, Clases: Almacen, Talleres del Automovil y Servicios Empresariales. Terciario, Clases: Oficinas, Hotelero y Recreativo. Dotacional, Clases: Equipamientos y Servicios Públicos.
Ordenanza DE Equipamiento	s Social	Dotacional, clase equipamientos	Garaje aparcamiento, Clase: Público. Terciario, Clases: Comercial, Oficinas y Recreativo.
	p Deportivo	Dotacional, clase equipamientos	
Ordenanza DL Espacios Libres		Dotacional, clase espacios libres	Garaje aparcamiento, Clase: Público. Terciario, Clase: Recreativo, Categorías: Espectáculos Salas de Reunion y Restaurantes. Dotacional, Clase: Equipamiento Público, Categorías: Cultural y Deportivo
Ordenanza DI Infraestructuras		Dotacional, clase infraestructuras	Dotacional, Clases: Espacios Libres Servicios Públicos y Via Publica.
Ordenanza DV Via Publica		Dotacional, clase via publica	Garaje aparcamiento, Clase: Público. Dotacional, Clases: Infraestructuras y Servicios Públicos.

ABREVIATURAS

IS Ordenanza Servicios Empresariales

ISG 1 Grado 1

ISG 2 Grado 2

TC Ordenanza Comercial

DE Ordenanza de Equipamiento

DE_p DeportivoDE_s Social

DL Ordenanza de Espacios Libres

DL_j JardinesDL_a Areas Peatonales

DI Ordenanza de Infraestructuras

DI_a AlcantarilladoDI_t TelecomunicacionesDI_e Energia Electrica y Alumbrado

Parcelas 7,00x4,00=28,00m2

DI_r Deposito y Evacuacion de Residuos

Industriales

DV Ordenanza de Via Publica

DV_d Vario DefinidoDV_r Reserva Varia

P.M. Parcela Minima

L.M. Longitud Minima

L.V.P. Linderos Via Publica

T Tipologia

AS Aislada

AD Adosada

AG Agrupada

R Retranqueos

S.L. Separacion Linderos

S.E. Separacion entre Edificios

H Altura de Coronacion

C.E. Coeficiente de Edificabilidad

E Edificabilidad

S Suelo

A.C. Altura de Cornisa

N° Plt. Numero de Plantas

A.P. Altura de Pisos

FIGURA 28. CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA.

2.6.9. CONTENIDOS AMBIENTALES INCORPORADOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

Los aspectos ambientales han tenido un amplio desarrollo en los contenidos del Plan Parcial, quedando recogidos en su Memoria y Normas Urbanísticas.

Con objeto de precisar los contenidos y consideraciones relativas a aspectos ambientales que se han ampliado como resultado de la tramitación ambiental y para dar cumplimiento adecuado a los requerimientos derivados de la normativa sectorial vigente (incluyendo la *Ordenanza General para*

la *Protección del Medio Ambiente de Getafe, 2004*), se establece dentro del documento para aprobación definitiva del Plan Parcial, incorporado a las **Normas Urbanísticas** un nuevo epígrafe relativo a la **Protección del Medio Ambiente**, donde se concretan y regulan estos aspectos, recogiendo una serie de consideraciones específicas referidas a la red de saneamiento del ámbito, que se suman a las establecidas en la propia Memoria del Plan.

2.6.9.1. PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA.

Durante el desarrollo de las actuaciones de urbanización y edificación en el ámbito del Plan Parcial, en el desarrollo de sus contenidos y determinaciones, se tomarán las medidas protectoras oportunas para reducir la emisión de polvo y partículas en suspensión, especialmente en días de fuertes vientos, con objeto de anular cualquier incidencia negativa en los elementos de la infraestructura viaria y su funcionamiento ordinario.

El Proyecto de Urbanización incorporará los requerimientos establecidos en la *Ordenanza General para la Protección del Medio Ambiente de Getafe, 2004*, en lo contenido en sus Título II relativo a la "Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de materia" y Título III relativo a la "Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de energía".

El desarrollo del Plan Parcial recogerá en su definición de actuaciones los requerimientos establecidos en la *Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2006-2012) Plan Azul*.

El Proyecto de Urbanización ajustará sus contenidos al Estudio Acústico realizado, de manera que la configuración final del ámbito respete lo establecido en el Mapa de Áreas de Sensibilidad Acústica.

Los apantallamientos definidos como medidas de mitigación de ruido, resultantes del Estudio Acústico del Plan Parcial, tendrán una definición precisa final en el Proyecto de Urbanización, si bien se basará en la instalación de pantallas acústicas vegetadas de 4 metros de altura (con una longitud total de pantalla de 2.005 metros: límite oeste FFCC Madrid-Alicante, 96 m; límite norte AVE Madrid-Sevilla, 1.204 m; límite este Autovía N-IV y prolongación parcial al sudeste, 307+348+50 metros) que se dispondrán longitudinalmente sobre los límites este-sudeste, norte y oeste, mitigando la afección acústica derivada del FFCC Madrid-Alicante, AVE Madrid-Sevilla y autovía N-IV, respectivamente, para garantizar el cumplimiento de los objetivos acústicos requeridos por la normativa en el ámbito.

2.6.9.2. PROTECCIÓN DEL MEDIO Y RECURSOS HÍDRICOS.

Red de evacuación de pluviales

Las aguas pluviales recogidas en el ámbito del Plan Parcial serán vertidas finalmente en el arroyo Culebro - corriente fluvial que sirve en gran parte de su recorrido de límite sur entre Getafe y Pinto- a través de un colector, previo paso por un tanque de tormentas.

El Proyecto de Urbanización desarrollará los esquemas propuestos y deberá definir con detalle todos los elementos de la red, teniendo en cuenta la normativa sectorial aplicable a este tipo de instalaciones, además de la normativa municipal y la de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

El proyecto de la red de saneamiento de pluviales, deberá contar con la conformidad municipal y la de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como comunicarse el inicio y la finalización de las obras y solicitar la conformidad de las mismas previamente a la recepción municipal de las obras de urbanización.

Dado el carácter separativo de la red de aguas pluviales y fecales, en ningún caso las aguas de lluvia procedente de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas serán incorporadas a la red de aguas negras del sector.

Red de evacuación de aguas residuales

El Proyecto de Urbanización desarrollará los esquemas propuestos y deberá definir con detalle todos los elementos de la red, teniendo en cuenta la normativa sectorial aplicable a este tipo de instalaciones, además de la normativa municipal y la del Canal de Isabel II.

El proyecto de la red de saneamiento de fecales deberá contar con la conformidad de la compañía concesionaria, en este caso el Canal de Isabel II, así como comunicarse el inicio y la finalización

de las obras y solicitarse la conformidad de las mismas previamente a la recepción municipal de las obras de urbanización.

El **Proyecto de Urbanización** que se desarrolle, atendiendo a los contenidos del Plan Parcial y en relación con la red de saneamiento, considerará los siguientes aspectos:

- El caudal a considerar será respecto a aguas negras el calculado para la dotación de agua excepto la prevista para el riego, pero nunca inferior a 250 litros/hab. día.
- Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado separativo, vertiendo a la red general municipal.
- Los proyectos de las redes de alcantarillado cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
 - Velocidad de las aguas: mínima 0,5 metros/segundo y máxima 5 metros/segundo.
 - Para la determinación de los caudales de fecales se deberá justificar el cumplimiento de la velocidad mínima para el mínimo caudal.
 - Para la determinación de los caudales de pluviales, se aplicará la curva de intensidad para un periodo de retorno de 10 años cuya expresión es:

$$I_0 = 20,295 \cdot t^{0,669}$$

Donde $I_{10} = 20,295 \times t^{0,669}$ es la intensidad en mm/h y t el tiempo en horas.

El hietograma arroja un máximo de 81,5 mm/h.

Para la obtención de la precipitación neta caída hasta un instante t (Pnt) se aplicará la fórmula:

$$Pnt = (Pt - Po)^2 / Pt + 4Po$$

siendo Pt la precipitación bruta para un tiempo t y Po la precipitación bruta umbral por debajo de la cual no hay respuesta de la cuenca.

Tanto el hietograma, el pluviograma bruto y el valor de Po para las distintas cuencas puede ser facilitado por el Ayuntamiento.

Las cámaras de descarga automáticas en cabeceras (si fueran necesarias) aportarán un caudal mínimo de 20 l/seg.

Los pozos de registro tendrán un diámetro mínimo de 80 cm, y podrán ser de fábrica o prefabricados de hormigón, en ambos casos se garantizará su estanqueidad. Deberán llevar pates de acceso. Las cercas y tapas serán de fundición dúctil y reforzada en calzada y normales en aceras. Las zonas peatonales se considerarán como calzada. Las tapas deberán llevar perforaciones para una apertura fácil y la inscripción AYUNTAMIENTO DE GETAFE. SANEAMIENTO.

La sección mínima de los tubos será de 30 cm de diámetro interior, debiendo garantizarse la estanqueidad. Se emplearán tuberías de PVC corrugadas de rigidez circunferencial específica mínima de 8 KN/m² hasta diámetros de 1.000 mm o tuberías de fibrocemento con junta de manguito, y con la serie adecuada según la resistencia al aplastamiento necesaria. Se podrá emplear igualmente tuberías de poliéster reforzado y centrifugado.

- La red de pluviales ajustará su diseño final a los resultados de los cálculos realizados relativos al caudal de pluviales para el máximo aguacero con periodos de retorno de 5, 10 y 15 años, que ha permitido obtener los siguientes valores totales para el ámbito: 3,470; 5,337; y 6,151, respectivamente.
- Las conducciones de aguas residuales, asegurando su estanqueidad, tendrán que discurrir a una cota inferior a las conducciones de abastecimiento (mayor profundidad). A su vez, la profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior del edificio (sótanos) –evacuación por gravedad- y deberá situarse siempre por encima del nivel freático.

Con el objeto de contribuir a la sostenibilidad del ámbito S.U.S PP-01 "JUNCAL", el Plan Parcial establece las siguientes consideraciones ambientales referidas a la protección de los recursos hídricos:

- Implantación de **sistemas permeables para la Eco-Gestión** de pluviales: Todos los aparcamientos de superficie deberán incluir un sistema de captación de agua de lluvia que favorezca la filtración al terreno con el objeto de aumentar la capacidad del acuífero y potenciar su recarga.
- **Sistema separativo en su red de saneamiento:** Todas las parcelas del ámbito deberán disponer de pozos independientes para aguas pluviales y para aguas fecales.
- Todos los proyectos de obra mayor sin uso que se presenten para ejecutarse en el sector a desarrollar, deberán incluir dentro de la **instalación una arqueta toma de muestras** que cumpla con lo especificado en la *Ley 10/93, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid*, así como una preinstalación para la implantación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria.
- Implantación de una **red de riego** independiente de la de agua potable, para permitir la posibilidad de utilización de aguas recicladas en el futuro. Esta red de riego consiste en una malla de tuberías de polietileno de alta densidad que discurre por las zonas verdes, espacios libres de uso y dominio público y viario. El proyecto de la red de riego deberá contar con la conformidad de la compañía suministradora, en este caso el Canal de Isabel II, así como comunicarse el comienzo y la finalización de las obras, y solicitarse la conformidad de las mismas previamente a la recepción municipal de las obras de urbanización. Los proyectos de redes de riego y jardinería conectados transitoriamente a la red de distribución de agua potable, siendo independientes de la misma, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.
- Si en el desarrollo de las actuaciones que recoge el Plan Parcial se identificara alguna afección en el DPH se solicitarán las preceptivas autorizaciones ante la Confederación Hidrográfica del Tago.
- Se diseñarán redes de abastecimiento estancas para evitar infiltraciones de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, en las plantaciones se utilizarán especies vegetales adaptadas a las características del entorno, buscando aquellas que requieran bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

En relación con lo anterior, se limitarán las superficies destinadas a cubrir mediante pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumo de aguas y energéticos, sustituyéndose por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

El Proyecto de Urbanización incorporará los requerimientos establecidos en la *Ordenanza General para la Protección del Medio Ambiente de Getafe, 2004*, en lo contenido en su Título IV relativo a "Normas particulares sobre aguas", desarrollando en particular los contenidos de su Capítulo VII relativo a la "Medidas para la optimización del consumo y ahorro de agua".

El otorgamiento por el Ayuntamiento de Getafe de licencias de obra, de primera ocupación o de actividad, contará con certificación del ente gestor, Canal de Isabel II, de la disponibilidad y funcionamiento de una infraestructura de saneamiento y depuración adecuada para la admisión del vertido.

Antes del inicio de las obras de urbanización se comunicará al Canal de Isabel II el inicio y la finalización de las obras y se solicitará la conformidad de las mismas previamente a la recepción municipal de las obras de urbanización.

El Ayuntamiento de Getafe coordinará la ejecución de las obras de las redes de saneamiento, de manera que sea factible la evacuación de las aguas según se ha planificado.

2.6.9.3. PROTECCIÓN DE SUELOS.

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los art. 3.4 y 3.5 del *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad.

Puesta en fuera de servicio y retirada de todos los depósitos de almacenamiento de combustible y tuberías asociadas existentes en el ámbito del Plan Parcial todo ello de acuerdo con el procedimiento establecido en el Real Decreto 1416/2006, de 1 de diciembre, por el que se aprueba la Instrucción Técnica complementaria MI-IP06 "Procedimiento para dejar fuera de servicio los tanques de almacenamiento de productos petrolíferos líquidos". En relación con los suelos y materiales de la zona afectada por la retirada de depósitos subterráneos y tuberías asociadas deberán ejecutarse una adecuación de las zonas de acopio temporal y en caso de detectarse afección a la calidad del suelo procederse a su excavación selectivas. Así mismo se realizarán determinaciones analíticas del suelo remanente con el objetivo de conocer su calidad final.

Excavación y retirada mediante gestión como residuo de la capa superficial de suelo afectado por la presencia de hidrocarburos, metales pesados y EOX en la zona de acumulación de residuos de la finca contigua a la instalación de venta de vehículos. Una vez realizada la excavación se procederá a la toma de muestras de suelo remanente con el objetivo de determinar su calidad final.

Una vez finalizados los trabajos de demolición del antiguo club deportivo y dado que no se han podido finalizar los trabajos de investigación por riesgo de derrumbe, se procederá a una toma de muestras en esta zona con el fin de confirmar si hay o no una afección significativa a la calidad del suelo.

La ejecución de todos los trabajos citados queda supeditada a la obtención de las autorizaciones, licencias y permisos preceptivos de acuerdo con la legislación vigente.

Una vez finalizados los trabajos se remitirá el correspondiente informe a la Dirección General de Medio Ambiente que especifique las actuaciones realizadas y resultados obtenidos, justificación de la gestión de residuos, resultados de la toma de muestras de los suelos remanentes y en su caso conclusiones y recomendaciones respecto a la necesidad de realizar trabajos complementarios.

2.6.9.4. PROTECCIÓN Y MEJORA DEL ARBOLADO.

Sin perjuicio de lo que establezcan los servicios técnicos del Ayuntamiento de Getafe para la ejecución de las obras, así como los servicios técnicos de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, se tomarán las siguientes medidas:

- Todas las actuaciones sobre el arbolado existente en el ámbito del Plan Parcial se realizarán dando cumplimiento a la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid*.
- El Proyecto de Urbanización incorporará los requerimientos establecidos en la *Ordenanza General para la Protección del Medio Ambiente de Getafe, 2004*, en lo contenido en su Título VI relativo a "Espacios naturales, parques, jardines y flora".
- El Proyecto de Urbanización incorporará un inventario de arbolado que mediante fichas individualizadas para cada ejemplar arbóreo (objeto de aplicación de la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre*) en las que se recoja: especie, localización (coordenadas UTM), dimensiones (altura, perímetro tronco, diámetro copa), estado fitosanitario, propuesta de tratamiento (trasplante o tala), fotografía.
- Todas las actuaciones sobre el arbolado existente en el ámbito del Plan Parcial se realizarán dando cumplimiento a la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid*, posibilitando el establecimiento de las medidas oportunas que garanticen su integridad, teniendo en consideración lo establecido en la referida Ley.

- Las plantaciones de arbolado en los espacios de dominio público y protección de las infraestructuras viarias que limitan el ámbito del Plan Parcial deberán contar con la previa autorización del órgano gestor competente en cada caso.
- Para el arbolado urbano proyectado en el ámbito, se alternarán especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Las zonas verdes del sector, además de servir de espacios de relación y uso social, se integrarán en la Red Pública de espacios libres, verificando tanto la condición de conectividad y continuidad, como la de capacidad de moderar y corregir factores del clima.

2.6.9.5. GESTIÓN DE RESIDUOS.

El proyecto de urbanización concretará las medidas de gestión de residuos considerando los contenidos recogidos en el Plan Parcial y atendiendo a la normativa sectorial de aplicación sobre gestión de residuos, destacando lo establecido en las siguientes normas: *Ley 10/1998, de 21 de abril, Básica de Residuos*; *Ley 11/1997 de 24 de abril, de envases y residuos de envases*; *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*; *Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero*; *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, básica de residuos tóxicos y peligrosos*; *Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid*; *Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011*; *Orden 2690/2006, de 28 de julio, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid*; *Ordenanza General para la protección del medio ambiente del municipio de Getafe, 2004*; *Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE)*.

El Proyecto de Urbanización incorporará los requerimientos establecidos en la *Ordenanza General para la Protección del Medio Ambiente de Getafe, 2004*, en lo contenido en su Título V relativo a "Normas particulares sobre residuos".

Con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados, tanto en la zona anexa a la tienda de muebles, como en la zona continua a la instalación de venta de vehículos y maquinaria, así como en la finca donde se ha producido el vertido incontrolado de escombros, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos *in situ* o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la normativa de aplicación, arriba referida.

La gestión adecuada de los residuos implica que en ningún caso se utilizará la red de saneamiento para eliminar restos de construcción líquidos, así como de la misma manera tampoco se enterrarán residuos sólidos en el subsuelo, siendo necesario que todos los escombros y demás restos sean llevados al lugar adecuado recomendado para su utilización o entregados al gestor autorizado para su valorización.

2.6.9.6. EFICIENCIA ENERGÉTICA Y PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

El alumbrado público cumplirá los criterios de diseño establecidos en el Plan Parcial (capítulo 1.2.4.5.3.b, Alumbrado Público), orientados a la eficiencia energética y la minimización de la contaminación lumínica.

El Proyecto de Urbanización incorporará los requerimientos establecidos en la *Ordenanza General para la Protección del Medio Ambiente de Getafe, 2004*, en lo contenido en su Título VIII relativo a "Captación de energía solar para usos térmicos".

El desarrollo del Plan Parcial incorporará, respecto a las luminarias a emplear en el exterior, su diseño según criterios establecidos en la "Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno" del Comité Español de Iluminación. Se tendrán que emplear luminarias cerradas en las que la carcasa impida sobresalir al elemento refractor del plano inferior de ésta, no superándose el flujo hemisférico superior al establecido para su clasificación de zona.

2.6.9.7. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE PLANES, PROYECTOS Y ACTIVIDADES.

Los planes, proyectos y actividades que desarrollen el Plan Parcial del Sector SUS PP-01 "Juncal" serán sometidos al correspondiente procedimiento de evaluación de impacto ambiental en los términos que determine el órgano ambiental competente en cada caso, en cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación: *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*; *Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos*; y *Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental*; *Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid*; y *Ordenanza General para la Protección del Medio Ambiente de Getafe, 2004 (Título I, Normas generales de prevención y control ambiental)*.

Getafe, a 10 de mayo de 2010.—El concejal-delegado de Urbanismo, Inspección, Patrimonio y Cultura (PD 20 de mayo de 2008), José Manuel Vázquez Sacristán.

(02/5.332/10)