

concurrir en ellos alguna o varias de las circunstancias señaladas en la precedente base 6.4, siguiéndose para ello el procedimiento establecido en el artículo 29 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

6.4. Revisión de las resoluciones del tribunal calificador.—Las resoluciones del tribunal calificador vinculan a la Administración Municipal, aunque esta, en su caso, pueda proceder a su revisión conforme a lo previsto en los artículos 102 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en cuyo caso habrán de practicarse de nuevo las pruebas o trámites afectados por las irregularidades.

#### 9. Efectos de la falta de toma de posesión

Quienes, sin causa justificada, no tomaran posesión dentro del plazo legalmente establecido no adquirirán la condición de funcionarios, perdiendo todos los derechos derivados de las pruebas selectivas y del subsiguiente nombramiento conferido. Asimismo, desde la toma de posesión, los funcionarios quedarán obligados a utilizar los medios que para el ejercicio de sus funciones ponga a su disposición el Ayuntamiento de Valdemoro.

### ANEXO I

#### TEMARIO

1. La Constitución española de 1978: características. Estructura. Contenido. Principios Generales. Derechos Fundamentales y Libertades Públicas.

2. La Corona: sucesión. Funciones. Las Cortes Generales: Congreso y Senado. Funcionamiento. Funciones normativas. El Gobierno: integración. Cese. Funciones. El Poder Judicial. El Consejo General del Poder Judicial.

3. El Estado de las Autonomías: Principios. Características. Competencias del Estado y de las Comunidades Autónomas. Organización Territorial del Estado: Administración Local. Comunidades Autónomas. Los Estatutos de Autonomía.

4. El acto administrativo: concepto. Elementos. Clasificación. Invalidez. Principios generales del procedimiento administrativo: concepto. Clases. Fases del procedimiento administrativo general. Referencia a los recursos administrativos.

5. Formas de la acción administrativa: fomento. Policía. Servicio Público: clasificación. Estudio de cada acción administrativa. La responsabilidad de la Administración: introducción.

6. Hacienda Pública: Los ingresos públicos. Concepto. Clasificación. Los Impuestos: concepto. Características. Clases. Elementos de la relación tributaria. Las Tasas Fiscales: concepto. Características. La Ley General Tributaria: propósitos. Características. Principios informadores.

7. El Régimen Local español: concepto de Administración Local. Evolución del Régimen Local. Principios Constitucionales y Regulación Jurídica. La Administración Local: entidades que comprende. Regulación actual.

8. El Municipio. El término municipal. La población: concepto. El empadronamiento: regulación. Concepto. Obligación de la inscripción. Contenido. Gestión. Padrón de españoles residentes en el extranjero.

9. Organización Municipal: concepto. Clases de órganos. Estudio de cada uno de los órganos de régimen común. Competencias: concepto y clases.

10. Ordenanzas y Reglamentos de las Entidades Locales: concepto, diferenciaciones y clases. Procedimiento de elaboración y aprobación.

11. La Función Pública Local: ideas generales. Concepto de funcionario. Clases. Organización de la Función Pública Local: órganos y grupos que la integran. Funcionarios con habilitación de carácter nacional. Funcionarios propios de las Corporaciones. Adquisición y pérdida de la condición de funcionario. Situaciones en que pueden encontrarse. La oferta de empleo público y las relaciones de puestos de trabajo.

12. Derechos y deberes de los funcionarios públicos locales: derechos. Deberes. Régimen disciplinario. Derecho de sindicación. La Seguridad Social: afiliación. Cotización. Asistencia sanitaria. Incapacidad temporal. Maternidad. Incapacidad permanente. Prestaciones Pasivas.

13. El personal laboral al servicio de las Entidades Locales: precedentes legislativos. Situación actual. Régimen Jurídico: personal laboral. Personal eventual.

14. Los contratos administrativos en la esfera local: legislación reguladora. Elementos de los contratos locales. Clases de contratos locales. La selección del contratista: procedimientos de adjudicación. Formas de adjudicación. Perfeccionamiento y formalización. Extinción de los contratos.

15. Intervención administrativa local en la actividad privada: capacidad y competencia de los Entes Locales. Formas de intervención en la actividad privada. Procedimiento de concesión de licencias.

16. Haciendas Locales. Clasificación de los Ingresos: conceptos generales. Potestad tributaria de los Entes Locales. Clasificación de los ingresos. Ordenanzas fiscales: potestad reglamentaria. Tramitación de las Ordenanzas y Acuerdos. Contenido. Entrada en vigor.

17. Régimen Jurídico del Gasto Público Local: introducción y concepto. Clases. El control y fiscalización de la gestión económica y financiera. El Tribunal de Cuentas. Contabilidad y cuentas.

18. El Administrado: concepto y causas modificativas. Colaboración y participación de los ciudadanos en las funciones administrativas. La mejora de la accesibilidad y la participación. Los derechos y deberes de los vecinos en el ámbito local: concepto de vecinos. Derechos y deberes. Información y participación ciudadana: información y participación de las asociaciones vecinales. El ciudadano como cliente y como usuario de los servicios públicos: concepto. Servicios públicos municipales.

19. La atención al público: acogida e información. Relaciones entre las Administraciones Públicas y los ciudadanos. Derechos de los ciudadanos. Medidas para la atención al público.

20. El Registro de documentos: concepto. El documento administrativo. El registro de documentos. El Registro de entrada y salida: su funcionamiento en las Corporaciones Locales. La presentación de instancias y documentos en las Oficinas Públicas. La informatización de los Registros. Comunicaciones y notificaciones: comunicaciones. Notificaciones y su publicación.

En Valdemoro, a 17 de abril de 2007.—El alcalde-presidente del Ayuntamiento de Valdemoro, José Miguel Moreno Torres.

(02/7.046/07)

### VILLALBILLA

#### URBANISMO

Aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector Industrial de Suelo Apto para Urbanizar número 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalbilla, mediante acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2005, y en ejecución de lo establecido en los artículos 9.3 de la Constitución española; 70.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 66.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se procede a la publicación del articulado de las normas del Plan Parcial mencionado, el cual se transcribe a continuación:

#### TÍTULO I

##### Capítulo I

##### *Normas de carácter general*

##### SECCIÓN PRIMERA

##### Objeto, naturaleza y ámbito de aplicación

Artículo 1. *Naturaleza*.—Las presentes ordenanzas desarrollan y complementan las determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en el municipio de Villalbilla.

Art. 2. *Objeto*.—El objeto de estas ordenanzas es regular el uso y condiciones de utilización de los terrenos, de la edificación y de los servicios complementarios del polígono.

Art. 3. *Ámbito de aplicación*.—El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es la totalidad del territorio definido por el presente Plan Parcial como sector I-3 "Prado Ancho".

## SECCIÓN SEGUNDA

## Vigencia y revisión del Plan Parcial

Art. 4. *Vigencia*.—El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y su vigencia será indefinida hasta que no se apruebe definitivamente una revisión del mismo.

Art. 5. *Revisión y modificación*.—Procederá la revisión del presente Plan Parcial en los términos previstos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, que le sea aplicable, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general del mismo, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan Parcial o la modificación puntual del mismo.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan Parcial las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio.

Toda modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan Parcial, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar estas.

## SECCIÓN TERCERA

## Normas de interpretación del Plan Parcial

Art. 6. *Interpretación*.—Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

En general, si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá lo que indiquen los de mayor escala (menor denominador). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y sobre la realidad prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

## Capítulo II

## Régimen general del suelo

Art. 7. *Derechos y deberes de los propietarios*.—Los deberes de los propietarios son los establecidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Entre ellos están los siguientes deberes específicos:

- Ceder los suelos para redes locales, generales y supramunicipales.
- Ceder al municipio libre y gratuitamente los terrenos urbanizados en los que se puede materializar el 10 por 100 del aprovechamiento. Estos terrenos tienen dimensiones y condiciones adecuadas.
- Sufragar los costes de las obras de urbanización correspondientes, las cuales quedan definidas detalladamente en el proyecto de urbanización.

Art. 8. *Clasificación del suelo*.—El Plan Parcial ordena la superficie del sector, calificando suelos de uso industrial y suelos destinados a redes públicas supramunicipales, generales o locales.

Los terrenos destinados a redes públicas satisfacen los estándares mínimos establecidos en la Ley 9/2001.

## Clasificación según Ley 9/2001

	USO GENERAL	CÓDIGO
Suelo Industrial	Industria	I
	Infraestructuras	RS-I
Redes Supramunicipales	Equipamientos	RS-E
	Servicios	RS-S
Redes Generales	Infraestructuras	RG-I
	Equipamientos	RG-E
	Servicios	RG-S

	USO GENERAL	CÓDIGO
Redes Locales	Equipamientos	RL-E
	Servicios	RL-S

## Capítulo III

## Desarrollo de un Plan Parcial

## SECCIÓN PRIMERA

## Instrumentos de gestión

Art. 9. *Condiciones generales*.—El desarrollo y ejecución del presente Plan Parcial se llevará a cabo mediante las determinaciones que se establezcan en sus ordenanzas y planos de ordenación.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución en el ámbito de este sector I-3, se utilizará el sistema de compensación y correrá a cargo de la Junta de Compensación.

El Plan Parcial podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada de las Normas Subsidiarias en los términos del artículo 47.3 de la Ley 9/2001.

## SECCIÓN SEGUNDA

## Instrumentos de planeamiento

Art. 10. *Tipos de planes y proyectos*.—Este Plan Parcial se puede desarrollar mediante los siguientes documentos:

- Planes especiales.
- Estudios de detalle.

Para la ejecución del mismo se utilizarán alguno de los siguientes proyectos:

- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de edificación.

Los espacios edificables donde así se justifique, el Plan Parcial puede remitir a estudios de detalle para completar la ordenación volumétrica de la edificación y fijar los parámetros normativos consiguientes.

## Capítulo IV

## Normas generales de usos y actividades

Art. 11. *Regulación de usos*.—Se regulan los usos admisibles en los terrenos incluidos dentro del sector I-3.

Art. 12. *Clasificación*.—Se establece la siguiente clasificación:

- Uso principal o característico. Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- Uso complementario. Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.
- Uso prohibido. Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

Art. 13. *Estructura de usos*.—Dentro del ámbito del sector I-3, se consideran autorizados los siguientes usos:

- Industrial.
- Garaje aparcamiento.
- Terciario: comercial, hostelero, centros de reunión.
- Terciario: oficinas.
- Dotacional.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Infraestructuras básicas.
- Red viaria.



— Vivienda-vigilancia (ver uso industrial).

Art. 14. *Uso industrial.*—1. Definición. Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, como asimismo al almacenamiento de las mismas.

2. Categorías. Se consideran las siguientes clases y categorías:

Clase industria ordinaria y talleres:

Categoría primera. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría segunda. Actividades que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada.

Categoría tercera. Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

Categoría cuarta. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada o no de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Clase industria agropecuaria:

Categoría quinta. Industria de transformación agropecuaria.

Clase almacenamiento:

Categoría sexta. Almacenes asociados a otros usos.

Categoría séptima. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

Categoría octava. Almacenamiento de productos agrícolas.

Categoría novena. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etcétera).

3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

a) En general, las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación con la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes ordenanzas.

b) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, del Ministerio de Industria, y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido en la ordenanza general de seguridad e higiene en el trabajo.

c) No se establecen límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el apartado anterior en cuanto a densidad de potencia y potencia mecánica por estar dentro de polígono industrial.

Si ha de tenerse en cuenta la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.

Para el cálculo de la densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

— En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

— La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.

d) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de recogida de basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

e) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes ordenanzas.

f) La reserva de plazas de aparcamiento se hará según lo indicado en la Ley 9/2001.

Las plazas de aparcamiento y de carga y descarga deberán localizarse en su caso en los espacios de retanqueo obligatorio de la edificación.

g) Las parcelas cuyo uso sea el de almacenamiento deberán proteger sus bordes con plantaciones arbóreas.

Art. 15. *Uso de garaje aparcamiento.*—1. Definición. Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor (y sus servicios), situados en las vías públicas, en las edificaciones principales, en las auxiliares o en el espacio libre de parcela.

Son de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo anterior para el uso industrial.

2. Categorías. Se establecen las siguientes clases y categorías:

Clase de aparcamientos en red viaria y espacios libres:

Categoría primera. Aparcamientos públicos. Los espacios en contacto con la red viaria, destinados al almacenamiento temporal de vehículos, en espacios aislados de las vías, diferenciándose de la categoría primera del uso red viaria.

Clase de aparcamientos en los edificios:

Categoría segunda. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

Categoría tercera. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

3. Condiciones de los garajes en relación con la vía pública.

a) No podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como cruces de calzada.

Ver nota (1).

b) Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de 6 metros.

4. Condiciones particulares en edificios.

4.1. Dotación de estacionamiento: estas normas serán de aplicación en los casos en que se proyecte aparcamiento al servicio de otro uso y en construcciones destinadas específicamente a garaje. Un Plan Especial podrá en su caso y en el futuro articular estas determinaciones de forma más específica.

La dotación de aparcamiento podrá situarse:

a) En espacios libres de parcela.

b) En el interior de la edificación.

c) En aparcamientos mancomunados, sobre o bajo rasante, situados en patios de manzana o espacios libres privados. En el último caso, si el espacio libre está calificado como tal, solo podrán instalarse de modo que no impliquen tala de arbolado.

4.2. Plazas de estacionamiento.

1. Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. No tendrán la consideración de plaza de aparcamiento aquellos espacios que carezcan de fácil acceso y maniobra.

2. El tamaño mínimo de plaza a observar será:

Vehículo	Ancho (metros)	Longitud (metros)
Motos	1,50	2,50
Automóviles	2,50	4,50
Furgonetas	2,50	4,70
Camiones	3,00	9,00

4.3. Dotación de plazas en función del uso. En los edificios de nueva construcción deberá preverse un número de plazas mínimo de acuerdo lo indicado en la Ley 9/2001.

4.4. Tamaño de garajes. No se regula por tratarse de un polígono industrial.

4.5. Accesos.

1. Los garajes de menos de 500 metros cuadrados tendrán un acceso de 3,50 metros como mínimo de ancho.

2. Las puertas serán opacas en el plano de la fachada al menos en un 80 por 100 de su superficie.

3. Los garajes con superficie comprendida entre 500 metros cuadrados y 2.500 metros cuadrados podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la norma básica de aplicación.

#### 4.6. Rampas.

1. Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente de 16 por 100 y las rampas en curva tendrán una pendiente igual o inferior al 12 por 100, medida en la línea media. El ancho de las rampas será igual o superior a 3 metros, con el sobrecancho necesario en las curvas. El radio de curvatura será igual o superior a 6 metros medido en el eje.
2. Para garajes de superficie superior a 500 metros cuadrados, la sección de las rampas será como mínimo:
  - a) Rampas rectas:
    - Unidireccionales: 3 metros.
    - Bidireccionales: 6 metros.
  - b) Rampas curvas:
    - Unidireccionales: 3,50 metros.
    - Bidireccionales: 3,50 metros en carril interior y 3,25 metros en carril exterior.
3. Cuando la rampa de acceso sea unidireccional y de uso alternativo, la longitud en planta de la misma no será mayor de 30 metros.

#### 4.7. Condiciones de diseño.

- a) Alturas: la altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 metros.
- b) Aseos: cuando en los garajes exista personal laboral, se preverá una dotación de aseos similar a la prevista para el uso industrial.
- c) Señalización: el proyecto de estacionamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuestos, la señalización vertical y horizontal, y la delimitación y numeración de plazas y, si fuera necesario, la señalización automática. En el caso de accesos de dirección alternativa, según sentidos de circulación, dicha característica deberá advertirse en la señalización. La señalización para vehículos deberá realizarse de forma que sea fácilmente visible con las condiciones de iluminación habituales del aparcamiento.
- d) Calles interiores: a título de recomendación se acompañan las secciones para el viario interior:
  - Unidireccional:
    - Aparcamiento en línea: 3,50 metros.
    - Aparcamiento en batería 90 grados: 5 metros.
    - Aparcamiento en espina: 4 metros.
  - Bidireccional:
    - Aparcamiento en línea: 4,50 metros.
    - Aparcamiento en batería 90 grados: 6 metros.
    - Aparcamiento en espina: 5 metros.

#### 4.8. Condiciones constructivas, higiénicas y de seguridad.

##### Prevención de incendios:

- a) Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje, reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la norma básica aplicable sobre protección contra incendios, debiéndose especificar en los proyectos correspondiente la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- b) El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- c) Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando estos ten-

gan acceso propio independiente del garaje con puertas blindadas de cierre automático.

**Ventilación:** la ventilación natural o forzada se proyectará de modo que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporciones superiores a las señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas. La ventilación cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Para ventilación natural se instalará una chimenea de ventilación de 1 metro cuadrado de sección por cada 200 metros cuadrados de superficie de garaje. La chimenea tendrá sección uniforme en todo su trazado y será resistente al fuego.
  - b) Para ventilación forzada el equipo garantizará una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora, y sus bocas de aspiración se situarán de modo que el barrido sea homogéneo.
- Almacenamiento de combustibles:** no cabrá el almacenaje de combustible en garajes distinto del depósito de los vehículos.

**Art. 16. Uso terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.**—1. Definición. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etcétera) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etcétera).

#### 2. Categorías. Se establecen las siguientes clases y categorías:

##### Clase comercio:

**Categoría primera.** Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 metros cuadrados de superficie de zona de venta en el primer caso, y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.

**Categoría segunda.** Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 metros cuadrados de superficie de venta.

**Categoría tercera.** Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

**Categoría cuarta.** Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

**Categoría quinta.** Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta.

##### Clase hostelero:

**Categoría sexta.** Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.

**Categoría séptima.** Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.

**Categoría octava.** Instalaciones para el alojamiento temporal de más de 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etcétera.

##### Clase centros de reunión:

**Categoría novena.** Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

**Categoría décima.** Establecimiento de reunión y espectáculos en locales cerrados.



Categoría undécima. Establecimiento de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- a) Los espacios vivideros deberán ser exteriores a efectos de condiciones ambientales y de seguridad.
- b) Los espacios vivideros deberán disponer de huecos en fachada en contacto con el espacio exterior, en una superficie acristalada superior a un sexto de la superficie útil de la estancia y practicable por lo menos un doceavo de la su superficie.
- c) Solamente los cuartos de baño y aseo y, en general, de servicio, a excepción de las cocinas, podrán no tener ventilación natural. Debe garantizarse una renovación del volumen del aire del local por hora.
- d) Dotación de agua: 200 litros por día y por habitante. Caudal de 0,15 litros/segundo para agua fría y 0,10 litros/segundo para agua caliente.
- e) Red de saneamiento: las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas a través de la red general municipal.
- f) Se prohíbe evacuar gases al exterior por fachadas. Deberán llevarse por conductos apropiados hasta una altura de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

3.1. Condiciones particulares de los espacios públicos: además de la legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- La zona destinada a público en el local, no será inferior a 8 metros cuadrados de superficie.
- No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etcétera) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.
- La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,50 metros.

3.2. Condición de servicios higiénicos: para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo para cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 metros cuadrados de superficie destinada a venta o uso público, los servicios se independizarán por sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente, se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

3.3. Condición de aparcamiento obligatorio: en los edificios de nueva construcción deberá preverse un número de plazas mínimo de acuerdo lo indicado en la Ley 9/2001.

Los establecimientos que amparan las categorías cuarta y quinta, obligatoriamente deberán resolver la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

Art. 17. *Uso terciario oficinas.*—1. Definición. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etcétera.

2. Categorías. Se establecen las siguientes categorías:

Categoría primera. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

Categoría segunda. Oficinas privadas sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

Categoría tercera. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

Categoría cuarta. Oficinas de la Administración sin atención al público.

3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- a) Los espacios vivideros deberán ser exteriores a efectos de condiciones ambientales y de seguridad.
- b) Los espacios vivideros deberán disponer de huecos en fachada en contacto con el espacio exterior en una superficie acris-

talada superior a un sexto de la superficie útil de la estancia y practicable por lo menos un doceavo de la su superficie.

- c) Solamente los cuartos de baño y aseo y, en general, de servicio, a excepción de las cocinas, podrán no tener ventilación natural. Debe garantizarse una renovación del volumen del aire del local por hora.
- d) Dotación de agua: 200 litros por día y por habitante. Caudal de 0,15 litros/segundo para agua fría y 0,10 litros/segundo para agua caliente.
- e) Red de saneamiento: las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas a través de la red general municipal. La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

3.1. Condiciones particulares de los espacios: además de la legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

- No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano, excepto que se destine a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etcétera) de la edificación.
- Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.
- La altura libre mínima será de 3 metros en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso principal.

3.2. Condición de servicios higiénicos: para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo para cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 metros cuadrados de superficie destinada a venta o uso público, los servicios se independizarán por sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente, se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

3.3. Condición de aparcamiento obligatorio: en los edificios de nueva construcción deberá preverse un número de plazas mínimo de acuerdo lo indicado en la Ley 9/2001.

Art. 18. *Uso dotacional.*—1. Definición. Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etcétera, que quedan regulados en las presentes ordenanzas.

2. Categorías. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

Clase educación y cultura:

Categoría primera. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.

Categoría segunda. Centros de educación general básica (ESO), de titularidad pública o privada.

Categoría tercera. Centros de bachillerato o similares, y ciclos formativos, de titularidad pública o privada.

Categoría cuarta. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

Categoría quinta. Otras enseñanzas oficiales (conservatorio de música, educación física y deporte, etcétera).

Categoría sexta. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

Categoría séptima. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Clase asistencial:

Categoría octava. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como clubes de ancianos, guarderías, etcétera, de titularidad pública o privada.

Categoría novena. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etcétera. La implantación de estos usos deberá acordarse y regularse mediante convenio urbanístico de colaboración con el Ayuntamiento respetando las

limitaciones establecidas por estas ordenanzas, sin que se considere modificación de las ordenanzas dicha implantación.

#### Clase sanitario:

Categoría décima. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etcétera).

Categoría undécima. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etcétera).

Categoría duodécima. Establecimientos veterinarios.

#### Clase servicios públicos:

Categoría decimoprimera. Centros e instalaciones de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de Correos, cuartel de la Guardia Civil, etcétera), o sin atención al público (almacenamiento, etcétera).

#### Clase deportivo:

Categoría decimocuarta. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

Categoría decimoquinta. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

#### 3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

- Quando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolle, y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en las presentes ordenanzas.
- Quando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o la Consejería de Educación y Cultura.
- Quando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
- Quando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- Quando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas ordenanzas y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

4. Condiciones particulares de los espacios dotacionales. En ninguna de las clases y categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

5. Condiciones generales de uso dotacional. Compatibilidad de usos: en las parcelas calificadas para equipamiento, además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

Art. 19. *Uso de espacios libres y zonas verdes.*—1. Definición. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

2. Categorías. Dentro del presente uso se distinguen las siguientes clases y categorías:

#### Clase de espacios libres:

Categoría primera. Espacios libres públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.

#### Clase jardines:

Categoría segunda. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

Categoría tercera. Parque urbano formado por espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

#### Clase protección:

Categoría cuarta. Franjas de protección de vías de comunicación, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

3. Condiciones particulares. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etcétera).

En el presente Plan Parcial tiene categoría de parque urbano, toda la zona del cerro "Los Bordaes" y zonas verdes colindantes.

Art. 20. *Uso de infraestructuras básicas.*—1. Definición. Es el uso propio de espacios donde se ubican instalaciones, mecanismos o edificaciones para el servicio e infraestructura del ámbito donde se encuentran (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración, tratamiento de aguas residuales, etcétera).

2. Condiciones particulares. Las infraestructuras se ubicarán en las parcelas que dentro de la organización de los terrenos del sector I-3, han sido destinados a este uso.

Art. 21. *Uso de red viaria.*—1. Definición. Espacios de nueva creación destinados a la circulación rodada, peatonal o de ciclos. Todas las vías serán de uso y dominio público.

#### 2. Categorías.

Categoría primera. Pateonal o viario que pueda admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría segunda. De coexistencia o viario, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

3. Condiciones particulares. El viario se ajustará a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el capítulo correspondiente de las presentes ordenanzas.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil deberá manifestarse con el cambio de color o materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas, no interferirán el tráfico de estas, debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 centímetros de largo y 220 centímetros de ancho.

Se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose, además, las sendas de peatones de acceso, a la zona de aparcamiento.

## Capítulo V

### Condiciones generales de edificación

Art. 22. *Objeto y contenido.*—Estas ordenanzas tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación y los ámbitos en que se produce.

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

Por tanto se dividen de acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a los ámbitos.
- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Art. 23. *Condiciones que afectan a los ámbitos.*—1. Ámbitos de actuación. Son áreas establecidas por las ordenanzas a los efectos



tos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del Plan Parcial.

Se considerarán los siguientes tipos de ámbitos:

- Parcela.
- Manzana.

2. Aprovechamiento. Determina la cantidad de metros cuadrados edificables sobre un ámbito de actuación determinado.

Esta determinación puede efectuarse por el valor total de los mismos (número total de metros cuadrados edificables), por un índice relativo al suelo total del ámbito (índice de edificabilidad), o bien por otras condiciones dependientes del ámbito en cuestión (en función de un fondo máximo edificable por un número fijo de alturas permitido, etcétera).

El Plan Parcial asigna el valor total de superficie edificable en cada manzana o parcela.

Art. 24. *Condiciones que afectan a la parcela.*—1. Alineaciones oficiales. Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan Parcial.

Las cualidades que las caracterizan son las siguientes:

- a) Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y el sistema de espacios públicos.
- b) Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza.

2. Parcela. Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

3. Parcela edificable. Parcela neta. Se entiende como parcela edificable la parte de la parcela descrita en el epígrafe anterior, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las ordenanzas, siendo susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- a) La unidad de parcela resultante del planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
- b) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona por esta normativa.
- c) Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
- d) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

4. Frente de parcela. Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación oficial exterior (colindante con vías públicas) de la misma.

Por frente mínimo se entiende el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

5. Fondo de parcela. Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior de la parcela, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

6. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones. Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, considerado ello en el punto más desfavorable por manzanas.

7. Espacios libres privados. Se considerarán como espacios libres privados la parte no edificable de la parcela.

Estas superficies podrán acoger usos deportivos o de recreo que no supongan edificabilidad sobre rasante, aunque puedan conllevar tratamientos superficiales del suelo y aparcamiento.

8. Espacios libres públicos. Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas que, independientemente de su titularidad, sean de uso público.

9. Solar. Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por esto que cuenta con los siguientes servicios en el frente de la misma:

- Acceso rodado por viario con calzada pavimentada y con cercado de aceras.

- Abastecimiento de agua potable.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.

Todo ello reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización, se establecen en las condiciones generales de urbanización.

10. Manzana. Manzana edificable. Se entenderá por manzana la agrupación de parcelas en áreas urbanas limitada por vías o espacios públicos.

Se considerará manzana edificable el suelo de la manzana, tal como se describe en el párrafo anterior, comprendido dentro de las alineaciones oficiales.

11. Rasantes. Rasantes oficiales. Se entenderá por rasante la línea intersección del plano de la calle con el plano vertical que discurre por la directriz de la anterior.

Para las tipologías edificatorias retranqueadas de la alineación oficial en que se tomará como rasante oficial la del terreno circundante en contacto con la edificación.

Art. 25. *Condiciones que afectan a las construcciones.*—Las construcciones en general, con independencia de su uso o titularidad, se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se determinan específicamente en cada zona de ordenanza:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.
- Condiciones de forma y buena construcción.

Art. 26. *Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas.*—La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza y cuyos conceptos se entenderán en los siguientes términos:

1. Retranqueo de fachada. Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe de separar la edificación principal de la alineación oficial exterior de la parcela, medida en toda su longitud sobre la perpendicular a esta última, y que debe de quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante.

2. Retranqueos a linderos. Se entiende por retranqueos a linderos la distancia mínima que debe de separarse la edificación principal de los linderos de la parcela no coincidentes con alineaciones oficiales. Podrán establecerse diferentes retranqueos para los linderos laterales y lindero de fondo o testero.

3. Área de movimiento de la edificación. Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal, deduciéndose esta como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición.

4. Fachadas de la construcción. Línea de fachada. Se entiende por fachada de un edificio los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo cualquiera que sea su posición dentro de la parcela.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada.

5. Fachada exterior. Línea de edificación. La fachada, o fachadas, más próxima a las alineaciones oficiales de la parcela, se denominarán fachadas exteriores. La proyección vertical de las fachadas exteriores sobre el plano horizontal se denomina línea de edificación.

6. Alineación fija de fachada. Es la alineación de la edificación definida gráficamente en los planos de ordenación del Plan Parcial, sobre la cual debe apoyarse la línea de edificación o fachada de la edificación principal.

Art. 27. *Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.*—1. Índice de edificabilidad superficial máxima. Es la máxima relación de superficie edificable que se asigna por las Normas Subsidiarias a un ámbito edificable. Se expresa en metros cuadrados construibles sobre cada metro cuadrado de suelo.

El Plan Parcial no establece índice de edificabilidad sino que asigna superficie máxima edificable.

2. Superficie máxima edificable.

- a) A los efectos de su medida, esta se realizará por el perímetro envolvente exterior de las construcciones, computando a tal efecto toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal for-

ma que si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50 por 100, y el 100 por 100 en caso de estar cerrados por tres de sus lados.

- b) Computará la edificación bajo rasante cuando los sótanos o semisótano no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, contadores, trasteros, centros de transformación, etcétera).

La superficie máxima edificable será, por tanto, la resultante de la suma de las superficies edificables de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la calle o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, más la superficie en posición bajo rasante con las precisiones realizadas en los puntos anteriores.

3. Superficie ocupable de parcela edificable. Ocupación. Es la máxima fracción de suelo de la parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la edificación, incluida la situada bajo rasante y los cuerpos volados cerrados (no los aleros). Se expresa como porcentaje respecto de la superficie neta de la parcela edificable.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado sobre la superficie total de la parcela neta y edificable, expresándose en metros cuadrados.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de estas se expresa como porcentaje respecto de la superficie libre de la parcela una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal.

Art. 28. *Condiciones de forma y buena construcción.*—1. Tipos edificatorios. Se entiende por tipos (o tipologías) edificatorios los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas ordenanzas.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza particular se aplicarán obligatoriamente a los mismos, definiendo estas ordenanzas tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

- a) Edificación entre medianerías. Construcciones que ocupan todo el frente de la alineación oficial correspondiente a su parcela, de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

En general, se puede decir que si la línea de edificación se localiza sobre la alineación oficial o sobre el retranqueo regular a la misma definido por la ordenación, y la tipología que se describe abarca a la totalidad de la manzana considerada, da lugar a las tipologías en manzana cerrada, salvo que se trate de tipologías agrupadas en hilera o adosadas.

- b) Edificación aislada. Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintas de la alineación oficial, en todas las caras o fachadas de la citada construcción.

- c) Edificación pareada. Construcción que posee una de sus caras unida a uno solo de los lindes parcelarios, en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

- d) Edificación adosada. Construcción que posee dos de sus caras unidas en los lindes parcelarios en contigüidad con otra construcción o edificación, con independencia de su situación con respecto a la alineación oficial.

2. Altura de la edificación. Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

- a) En las edificaciones principales. La altura se medirá desde la rasante oficial de la acera para las tipologías edificatorias en que coincida la alineación oficial con la línea de edificación, o desde la rasante del terreno en contacto con la edificación para las tipologías edificatorias en donde no se cumpla la condición anterior, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta por la fachada considerada. En el caso de no existir este último forjado la altura, se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior considerado. En to-

dos los casos la medida se efectuará en el punto medio de la fachada que se considere.

En calles con pendiente se atenderá a condiciones de funcionamiento y características de la industria a desarrollar, de tal forma que no se especifique normativa sobre bancadas.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto, computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo, cara inferior del forjado que se considere, se encuentra a más de 1 metro sobre la rasante oficial citada o, en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación considerado en su punto más desfavorable.

- b) En las edificaciones auxiliares. Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

3. Altura máxima de la edificación. Será la mayor altura que se podrá alcanzar en aplicación de lo que determinan las presentes ordenanzas según la zona de ordenación en que se ubique la edificación o parcela que se considere.

Podrá expresarse tanto en metros lineales como en número de plantas máximas sobre rasante, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el epígrafe anterior. Si la zona de ordenanza en cuestión fije ambos límites máximos, altura en metros y número máximo de plantas, dichos límites se considerarán simultáneamente a efectos de su cumplimiento y adecuación.

La altura se define por su medida en metros lineales, medidos sobre la vertical, o en número de plantas sobre la rasante, contabilizando siempre la planta baja.

4. Altura libre de pisos. Es la distancia medida sobre la vertical entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma planta, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas ordenanzas se consideran las siguientes plantas:

— Plantas sobre rasante.

- Planta baja: se considera como tal la planta por la que se produce el acceso principal a la edificación, y que sirve de referencia horizontal y cota cero para la edificación. Su altura libre no será inferior a 260 centímetros.

Si la edificación es industrial o tiene otro uso que no sea el residencial, esta altura libre no será inferior a 300 centímetros.

Las alturas máximas de estas plantas se definen en la ordenanza correspondiente.

- Plantas altas o planta tipo: se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 260 centímetros.

— Plantas bajo rasante.

- Semisótano: es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, más de 25 centímetros y menos de 1,25 metros. Por encima de esta última medida en cualquiera de los puntos estimados la planta en cuestión se considerará sobre rasante, planta baja.

Su altura libre no será inferior a 240 centímetros.

- Sótano: es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial o, en su defecto, de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien considerado dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas sin sobrepasar los 25 centímetros por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 220 centímetros.

5. Cubierta de la edificación. Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.



6. Construcciones por encima de la cubierta. Se permiten por encima del plano o planos de cubierta, las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético de la fachada.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (chimeneas, etcétera), debiendo quedar, en cualquier caso, inscritos dentro de un plano de 45 grados desde el borde regulado del alero.

7. Pared medianera. Línea medianera. Se entiende por pared medianera aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua aquella construida dentro de los límites de una sola finca, cuya cara exterior se apoya sobre la línea de la propia linde, y que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de diferente altura sobre paredes contiguas o medianerías, o bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos por enfoscado o pintado.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido, en su caso, en el Código Civil y demás normativa de aplicación.

8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada. Se entiende por tales a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados salvo que vuelen sobre dominio privado.

Se prohíben los cuerpos salientes que disten menos de 3,20 metros desde cualquiera de sus puntos a la rasante de la acera o terreno.

En cualquier caso, los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

La longitud máxima, medida en la dirección paralela a la fachada, de cada balcón será de 2,50 metros, no permitiéndose la disposición de balcón corrido a lo largo de toda la fachada, debiendo de dejar una distancia de separación mínima entre ellos de 0,80 metros.

La distancia mínima que deberá respetar cualquier balcón hasta el extremo de la fachada será de 0,60 metros.

9. Elementos salientes. Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables, de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuel-

to por las mismas condiciones que las descritas en el epígrafe anterior, con las siguientes excepciones:

- Se admiten zócalos, rejas, y otros elementos de seguridad en todas las situaciones respecto de su posición en la fachada, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 metros respecto de la línea de fachada.
- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etcétera), dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquel de 3 metros y que no tengan una longitud superior a 4 metros. En cualquier caso deberán retranquearse 0,40 metros del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.
- Los aleros de cubierta podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,60 metros en cualquier caso.

10. Entrantes de la línea de fachada. Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

- En planta baja: patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos con ángulo mayor de 60 grados a la alineación de la edificación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3 metros, con una altura libre igual a la de la planta baja.

- Por encima de la planta baja: terrazas cubiertas o descubiertas, su ancho mínimo será de 1,50 metros y su altura libre igual a la de la planta donde se localice.

11. Patios de luces y ventilación. Se definen como patios de luces y ventilación al espacio no edificado situado dentro del cuerpo edificable principal, destinados a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que dan a él, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

- Patios cerrados: la distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura del patio (H). La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las estancias más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

#### *Dimensiones de patios cerrados (distancias mínimas requeridas)*

USO DEL LOCAL	DISTANCIA ENTRE EL PARAMENTO CON HUECO Y EL PARAMENTO FRONTAL		DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS LATERALES CIEGOS	
	PARAMENTO FRONTAL CON HUECOS A	PARAMENTO FRONTAL CIEGO B	PARAMENTO FRONTAL CON HUECOS A	PARAMENTO FRONTAL CIEGO B
CASO GENERAL	$A \geq 0.25 H$ $\geq 2.70 \text{ m}$	$B \geq 0.20 H$ $\geq 2.40 \text{ m}$	$C \geq 0.20 H$ $\geq 2.40 \text{ m}$	$D \geq 0.16 H$ $\geq 2.10 \text{ m}$
COCINA - K	$A \geq 0.30 H$ $\geq 3.00 \text{ m}$	$B \geq 0.24 H$ $\geq 2.70 \text{ m}$	$C \geq 0.24 H$ $\geq 2.70 \text{ m}$	$D \geq 0.19 H$ $\geq 2.40 \text{ m}$
COMEDOR - C	$\geq 3.30 \text{ m}$	$\geq 3.00 \text{ m}$	$\geq 3.00 \text{ m}$	$\geq 2.70 \text{ m}$
DORMITORIO - D	$A \geq 0.40 H$	$B \geq 0.32 H$	$C \geq 0.32 H$	$D \geq 0.25 H$

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal ciego el plano de medianería, y/o bien se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de dicha condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Para el caso de patios interiores con planta no rectangular, las distancias mínimas entre paramentos y su superficie mínima resultante se establecerá a partir de criterios de analogía con situaciones rectangulares asimilables y de acuerdo con el cuadro.

12. Acceso. Se entiende por tal cualquier hueco de la edificación que permita el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los portones y cancelas de acceso al interior de la parcela tendrán una altura libre máxima de 4 metros.

En el caso de que sean de material metálico deberán miniarse y limpiarse posteriormente.

La abertura de las hojas se efectuará hacia el interior de la edificación o parcela. No obstante, si se trata de edificaciones de uso público, cualquiera que sea su naturaleza, las hojas abrirán hacia afuera debiendo quedar el hueco retranqueado hacia el interior en la profundidad equivalente al ancho de la hoja de cierre cuando menos.

Todo acceso a la edificación deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.

En las construcciones el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (ancianos y niños), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad), esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotándolo de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público con diseños y formas adecuados a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

13. Escaleras. Se entiende por tales los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 1 metro, debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios cenitales de superficie en planta, igual o superior a los dos tercios de la que tenga la caja de escaleras para edificios de hasta cuatro plantas (incluida la baja).

14. Cerramientos exteriores. Se entiende por cerramientos exteriores todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, deberán enfocarse en sus caras exteriores de forma que permitan la aplicación de pinturas, enlucidos, etcétera, o bien ejecutarse exteriormente con ladrillo o elementos vistos cuando se realicen con materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.
- Se permite el uso de placas de fibrocemento en ejecuciones de cubrición, de cubierta en las edificaciones industriales y en las auxiliares o secundarias, siempre que no se vean desde ningún punto del espacio urbano público: calles, plazas, jardines, etcétera.
- Los cierres de parcela, cercas o vallados, en definitiva, los elementos que sirven para delimitar o cerrar las parcelas o propiedades deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Los cierres de parcela con el espacio público podrán ejecutarse con una altura mínima de 0,70 metros y máxima de 2,50 metros, medido sobre cada punto de la rasante del terreno en donde se proyecte,
  - Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados y vallados que no se ajusten a lo establecido en la presente normativa.
  - En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad frente a impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, su aspecto

to y calidad, cuidarán su buen aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno en donde se sitúen.

- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etcétera.

- Se podrá suprimir el cerramiento exterior en caso de usar como zona de aparcamiento el espacio libre obligatorio en cada parcela. Deberá delimitarse con el pavimento, el límite de la parcela con el espacio público.

15. Humedades e impermeabilización. En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno, será necesaria la colocación de un material impermeabilizante que, situado a una altura no superior a 0,50 metros de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

16. Condiciones interiores de los locales. Toda pieza habitable tendrá iluminación y ventilación directas desde el exterior por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo y un sexto respectivamente de la superficie que tenga el local que se considere.

No se podrá ventilar o iluminar una estancia habitable a través de otra, quedando expresamente prohibido.

17. Normativa de rango superior. Los servicios técnicos del Ayuntamiento velarán por el cumplimiento de las normas básicas de la edificación, de obligado cumplimiento, y de la restante normativa específica que sea de aplicación a las construcciones que se realicen.

Art. 29. *Tipos de obra.*—1. Tipos de obra. A efectos de establecer una clasificación de los diferentes tipos de obra que prevén las presentes Normas Urbanísticas, se relacionan a continuación:

- Obras de construcción.
  - Obra de nueva planta.
  - Ampliación.
- Obras de reconstrucción o reforma.
  - Recuperación.
  - Acondicionamiento.
  - Consolidación.
  - Reestructuración.
- Obras de mantenimiento.
- Obras de destrucción.
  - Demolición total.
  - Demolición parcial.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes ordenanzas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sean, sin distinción de clasificación o calificación del mismo, sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido esta con anterioridad a la actuación edificatoria.

## Capítulo VI

### Condiciones generales de urbanización

Art. 30. *Ámbito de aplicación.*—Estas normas generales serán de aplicación en el espacio exterior del sector SI-3 y en los equipamientos, zonas verdes y espacios libres, y en la red viaria. Se considera espacio exterior a estos efectos el suelo libre de edificación.

Este espacio exterior podrá ser público (uso y dominio público), y no accesible (uso y dominio privado).

1. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por la presente normativa urbanística, y atenderá a lo especificado en el artículo correspondiente de este capítulo.

2. En el espacio exterior público se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponda, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas ordenanzas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.



Para la aplicación de estas normas el espacio libre público se clasifica en:

- Red viaria.
- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- Espacios libres en parcela de equipamientos.

Art. 31. *Red viaria*.—Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, como coexistencia de ambos modos de tránsito.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes:

1. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones y rasantes son las que se fijan en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan Parcial.

Los valores mínimos de sección de las nuevas vías serán los que se significan en la siguiente tabla:

- Aceras (ancho mínimo): 1 metro.
- Vías peatonales exclusivas, 3,50 metros: máxima pendiente 8 por 100.
- Vías principales distribuidoras, 12-15 metros: máxima pendiente 10 por 100.
- Vías en áreas industriales 12-18, metros: máxima pendiente 7,5 por 100.

Las previsiones anteriores podrán ser reducidas siempre que tal modificación se deba a razones topográficas debidamente justificadas.

2. Materiales y tratamientos.

a) Sendas públicas para peatones. La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2 por 100 y la pendiente longitudinal deberá ser menor del 8 por 100. Cuando se sobrepase este último valor deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso, la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.

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

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

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, hormigón coloreado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etcétera.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 milímetros, adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón. El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 centímetros.

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

b) Calles de coexistencia. Se trata a distinto nivel el área de movimiento y circulación del vehículo del reservado para el peatón,

con inclusión de bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Los bordillos delimitadores de acera y calzada serán de materiales pétreos naturales o prefabricados de hormigón.

Se realizarán intersecciones para paso de peatones a su nivel, de forma que el vehículo a motor deberá superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán en donde sean necesarios y preferentemente en las esquinas de las manzanas para dar continuidad a las rutas peatonales que discurren por el acerado anejo a la red viaria.

Se señalarán horizontalmente, preferentemente por cambio de color, tratamiento, texturas o diferencia de los materiales de pavimentación, las entradas en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

c) Calles con separación de tránsito. Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía.

En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,17 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se coloquen bordillos remontables para acceso continuo a parcelas de uso industrial.

En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1 metro, diferenciándose por diferencia de cota.

La pavimentación de las calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que vaya a rodar sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad media y tonelaje, y el carácter urbano de cada trazado.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre aglomerados asfálticos sobre solera de hormigón hidráulico o suelocemento (grava-cemento), pavimento de enlosado con piezas naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que se compatibilice su función como soporte de rodadura del tránsito de vehículos con la adecuación estética de la red viaria en cada una de las zonas urbanas diferenciadas.

La tapas de arquetas, registros, etcétera, se dispondrán teniendo en cuenta el despiece y las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolas con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, debiendo de habilitar, a tal fin, el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia una red de drenaje, cuneta o cauce de aguas próximo, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes para las aguas residuales de otra naturaleza.

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

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

d) Cruces con vías pecuarias. Todas las actuaciones relacionadas con la vía pecuaria se realizan en coordinación con la Consejería competente y organismos que procedan. Todas las actuaciones se regulan según la Ley 8/1998, de 15 de junio, de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El tratamiento será el indicado en la ordenanza correspondiente de red viaria.

3. Vados permanentes. Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsito (barbacanas), deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, hasta una altura máxima comprendida entre los 3 y 4 centímetros, y rampa con un desarrollo no inferior a los 40 centímetros medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando, por lo menos, tres cuartos del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma.

5. Canalizaciones de infraestructuras. Las canalizaciones de infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán discurrendo por la red viaria y los espacios libres, siempre de dominio y uso público para evitar problemas de establecimiento de servidumbres sobre fincas privadas.

6. Alumbrado público. El alumbrado público podrá ser de báculo o columna vertical colocado sobre la acera.

Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 1 metro de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe retranquea respecto de la alineación oficial.

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

Las redes de alimentación serán subterráneas.

Los componentes visibles de la red e instalaciones armonizarán con las características urbanas de la zona, y el nivel de iluminación dará satisfacción a los objetivos visuales descritos de seguridad en el tráfico rodado, seguridad en la circulación peatonal, señalización o balizamiento de itinerarios, o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

7. Alcorques. Las aceras mayores de 2 metros, que no estén a la entrada de las calles, se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques contruidos con este fin, o bien en áreas terrizas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terriza y alineaciones oficiales será de 1 metro.

En el caso de construirse alcorques para el arbolado, estos serán de forma cuadrada o circular, con dimensión mínima de anchura o diámetro de 1 metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques entre 4,50 metros y 10 metros, dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán con piezas prefabricadas de hormigón. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 milímetros de diámetro mínimo y de 1 metro de longitud que facilite el riego.

Art. 32. *Sistemas de espacios libres y zonas verdes*.—Está constituido por los espacios libres públicos dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno urbano, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones.

1. Alineaciones. Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación del Plan Parcial.

2. Topografía. Se mantendrán sin alteraciones sustanciales las rasantes originales de las áreas destinadas a este fin, y las intervenciones que se realicen tenderán a evitar su degradación y vulnerabilidad con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que se incida.

3. Materiales y texturas. Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, comportando el uso de fábricas de ladrillo y piezas cerámicas, de hormigón, piedras naturales y/o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones, e incorporación de materiales, que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficies distintas de las existentes.

4. Arbolado. El arbolado se podrá plantar en alineaciones masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de 1 metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de este no será inferior a 1 metro cuadrado.

La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

5. Dotaciones y servicios. Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad y reducida o con deficiencias sensoriales.

6. Infraestructuras. Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en estas ordenanzas. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Art. 33. *Espacios libres de parcela de equipamientos*.—Los distintos tipos de equipamientos deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilita la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de protección contra incendios que establezcan NBE-CPI-96 y R.T.2-ABA. "Regla técnica para los abastecimientos de agua contra incendios" (CEPREVEN).

Art. 34. *Otras condiciones de equipamientos*.—En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias que a continuación se detallan:

1. Aparcamientos. Las plazas de aparcamiento que se establecen como de disposición y reserva obligatoria, se consideran inseparables de las edificaciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en espacio libre o edificado.
- En un espacio comunal, bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o bien edificado.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones mínimas de 4,50 metros de longitud por 2,20 metros de anchura.

En los espacios no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible el uso con el arbolado.

2. Seguridad. Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera opuesta. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deberán exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento del cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de la alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,40 metros ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en periodos de lluvia e iluminación inadecuada.

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

3. Vegetación. Se procurará la plantación de especies arbóreas en los espacios exteriores.

Art. 35. *Bases de cálculo para las infraestructuras*.—1. Alumbrado público. Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.



Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación siempre que aúnen buen rendimiento y buenas características cromáticas.

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

Como alternativa al uso de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alimentación de las luminarias será subterránea y discurrirá por el viario o áreas de dominio y uso público.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de iluminancia que se establecen deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

#### Niveles de iluminación

TIPO DE CALLE	LUMINANCIA (LUX)	UNIFORMIDAD MEDIA RECOMENDADA	LÁMPARA
CALLES PRINCIPALES	2-15 lux	0,30-0,40	v.s.a.p.
CALLES LOCALES Y APARCAMIENTOS	7-12 lux	0,25-0,30	v.s.a.p.
SENDAS PEATONALES Y ZONAS VERDES V.M.C.C.	5-7 lux	0,15-0,20	v.s.a.p.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- En calles principales. Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los alrededores de la misma.
- En calles locales y aparcamientos: Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes. Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, masas arbóreas, topografía, etcétera).

El centro de mando y maniobra, que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el mismo centro de transformación. Cuando esto no ocurra, el centro de mando tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general del espacio público, su ubicación, acabados, etcétera.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes), así como conectados a tierra, bien sea mediante pica individual o bien mediante tendido al efecto.

2. Distribución de energía. El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

#### Sector industrial

Número de parcelas suministradas desde centro transformación	Coeficiente simultaneidad
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90

Número de parcelas suministradas desde centro transformación	Coeficiente simultaneidad
7	0,85
8	0,85

#### Zonas dotacionales

Número de parcelas suministradas desde centro transformación	Coeficiente simultaneidad
1	1
2	1
3	0,95
4	0,95
5	0,90
6	0,90
7 y más	0,85

‘ Toda la red se canalizará subterránea bajo la red viaria y espacios de dominio y uso público.

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

3. Red de telefonía. Se dispondrán canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras para el servicio de telefonía, que se deberá proyectar y ejecutar cumpliendo la normativa de la CTNE.

Se procederá al enterramiento o desvío de las líneas aéreas existentes que crucen el área de actuación.

4. Abastecimiento de agua potable.

1. El abastecimiento de agua se realizará atendiendo a lo dispuesto en la norma básica “pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua” y las normas para abastecimiento de agua del Canal de Isabel II.
2. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red de distribución de agua potable, materiales, diámetro, etcétera, se observará el cumplimiento de las normas de abastecimiento del Canal de Isabel II.

#### Polígonos industriales

Edificabilidad e m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Dotaciones l/s x Ha	Supf. polígono S Ha	Coeficientes punta	
			Red	Conexiones
e[0.5	1	S[10	3	2.5
		10<S[50	3	2.0
e>0.5	0.7	S>50	3	1.7

3. El suministro de agua potable se realizará a través del Canal de Isabel II.

En cualquier caso, el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el Código Alimentario, así como las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

4. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectados de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente a la clase de suelo en donde se sitúan, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la propia red, tendrán una capacidad no superior a 13 metros cúbicos en condiciones de aforo máximo.

5. Red de riego. Hidrantes contra incendios. Se preverán hidrantes contra incendios, con un caudal de 1.000 litros por minuto, de las características adecuadas a las requeridas por el servicio municipal o regional contra incendios a que quede adscrito el municipio. La disposición de los mismos, sin perjuicio de que la normativa específica establezca condiciones más restrictivas, será tal que no existirán distancias superiores a los 150 metros lineales entre dos consecutivos, medidos sobre áreas de dominio y uso público con capacidad para el acceso de vehículos para extinción de incendios.

En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes.

#### 6. Red de evacuación y saneamiento.

- Será de obligado cumplimiento, en lo que corresponda, el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid.
- Las redes de saneamiento serán preferentemente separativas, y previo a su conexión a la red general deberá instalarse aliviaderos para dilución 1.10 que tengan una pantalla sumergida que reduzca o impida la incorporación de flotantes al cauce receptor.
- Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 centímetros. El diámetro y pendiente de los tubos serán tales que la velocidad en todo caso está comprendida entre 0,2 y 5 metros/segundo, para caudal mínimo y máximo, respectivamente. En el caso de que deba ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales.
- La recogida de aguas pluviales se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbentes de aguas pluviales y, en cualquier caso, cada 50 metros de desarrollo de la red.
- La red podrá estar formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,60 metros de diámetro, o mayor la normativa específica lo autoriza, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones en diámetros inferiores podrán ser encochetadas con ladrillos cerámicos macizos recibidos con mortero de cemento no atacable por aguas sulfatadas.

También podrán utilizarse tuberías de fibrocemento sanitario, policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso, los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el pliego de condiciones facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU), y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado. En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros.

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal y, asimismo, en las cabeceras de todos los ramales. La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

Las conexiones de desagües domiciliarios se realizarán siempre a pozos de registro.

La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,70 metros desde la clave hasta la superficie de la calzada, pudiéndose reducir a 1,50 metros si solo recoge aguas pluviales. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos, las tuberías deberán protegerse adecuadamente.

Ver nota (2).

Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán, como mínimo, a 1 metro de distancia libre tanto en vertical como en horizontal y siempre por debajo de las de agua potable.

Se prohíbe expresamente la existencia de puntos de vertido no conectados a la red municipal.

Se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales, tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa antes de su vertido a la red urbana como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos.

- Dimensionado de firmes. Salvo justificación en contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados al efecto, o por el cumplimiento de la normativa municipal, se establecen por tipo de calle las secciones mínimas de firme<sup>2</sup> a que habrá de ajustarse la ejecución de los mismos, y que se recogen en el cuadro.

Secciones mínimas de firmes

	Flexibles (cm)	Mixtos (cm)	Rígidos (cm)	Por Elementos (cm)	Observaciones
CALLES DE TRÁFICO DENSO <sup>(1)</sup> INDUSTRIALES PRINCIPALES	5D-12/S-20 7G-20 20Z.A. 25Z.N.	5D-12/S-20 20H 20H 15Z.N. 15Z.N.	23H 15G.C. 15Z.N.	12A.P./B.H. 3A.M. 12H	<sup>(1)</sup> Tráfico > 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES DE TRÁFICO DENSO <sup>(1)</sup> INDUSTRIALES SECUNDARIAS	4D-12/S-20 4G-20 20Z.A. 20Z.N.	4D-12/S-20 20H 15H 15Z.N. 15Z.N.	20H 15Z.N. 10H	10A.P./B.H. 3A.M.	<sup>(1)</sup> Tráfico < 50 Vehículos de seis ruedas al día
CALLES/ SENDA PEATONALES/ ACERAS	4D-12/S-20 10Z.A.	10H 3A.M. 15Z.A.	6A.P./ B.H.	En Aceras: 2 cm L.H. 3 cm M.C. 15 cm H.O.R.	

D-12: mezcla bituminosa en caliente.  
S-20: mezcla bituminosa en caliente.  
G-20: mezcla bituminosa en caliente.  
ZA: zahorra artificial.  
BH: bloque de hormigón.  
H: HP-35/40.  
GC: grava-cemento.  
AP: adoquín prefabricado.  
AM: arena de miga.  
ZN: zahorra natural.

<sup>2</sup> Los firmes de la tabla están estimados en base a la Instrucción de Carreteras (611C y 621C) y al Manual de Pavimentos de Hormigón para Vías de Baja Intensidad de Tráfico (IECA), para las calles de cierta intensidad de tráfico rodado.

## Capítulo I

### Ordenanzas particulares

Ver nota (3).

Art. 36. *Ordenanza 1. Industria y almacenes.*—1. *Ámbito.* Se aplica a las zonas o parcelas que se destinen a usos industriales.

2. *Tipología.* Las tipologías edificatorias serán:

Grado 1: aislada.

Grado 2:

— Adosada.

— Aislada, en parcela mayor de 1.000 metros cuadrados y frente mínimo 25 metros.

— Pareada, en parcelas con frente mínimo 15 metros.

3. *Parcelación y edificación.* Se definen dos grados:

Grado 1:

— Parcela mínima: 20.000 metros cuadrados.

— Frente mínimo: 30 metros.

— Ocupación máxima: 50 por 100.

Si se dispusiera aparcamiento en superficie deberá ir acompañado de arbolado en retícula adecuada a la disposición de plazas.

Grado 2:

— Parcela mínima: 300 metros cuadrados.

— Frente mínimo: 10 metros.

— Ocupación máxima: 80 por 100.

— Forma de la parcela: permitirá inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.

No se podrá dejar medianeras vistas, las edificaciones adosadas precisarán de proyecto común o, en su defecto, de estudio de detalle previo que regule las condiciones de volumen, altura y retranqueos.

4. *Retranqueos.*

4.1. *Grado 1:*

— Retranqueos a vía pública y linderos. Se establece un retranqueo mínimo de 10 metros.

— Zonas de retranqueo libre. En las zonas libres por retranqueos, solo se admitirá el uso de aparcamiento, carga



y descarga o zona verde. No admitirá edificaciones o instalaciones auxiliares ni almacenaje al aire libre.

#### 4.2. Grado 2:

- Retranqueo a vía pública. Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros. Solo se admitirá el uso de aparcamiento, carga y descarga o zona verde. No admitirá edificaciones auxiliares ni almacenaje al aire libre.
- Retranqueo a linderos laterales libres. Se establece un retranqueo de  $0.35 H$ , siendo  $H$  la altura de la edificación, o 3 metros mínimo. Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas en hilera, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 metros). Los retranqueos laterales se suprimen en caso de adosamiento con acuerdo en documento público de arrimo.
- Retranqueo al lindero posterior. Se establece un retranqueo de  $0.35H$ , siendo  $H$  la altura de la edificación, o 3 metros mínimo. En caso de configuración tipo "industria nido", el retranqueo del lindero posterior podrá ser nulo (0 metros). Será necesario proyecto único o común.
- Medianerías. No podrán dejarse medianerías directamente sobre linderos a espacio público o suelo de distinta clasificación, ni sobre linderos a espacio privado.
- Frente a carreteras. En todo caso, en los frentes de carreteras las edificaciones respetarán los retranqueos exigidos por la Ley 3/1991, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y el Reglamento que la desarrolla, Decreto 29/1993, de 11 de marzo.
- Zonas de retranqueo libre. En las zonas libres por retranqueos, solo se admitirá el uso de aparcamiento, carga y descarga o zona verde. No admitirá edificaciones o instalaciones auxiliares ni almacenaje al aire libre.

5. Altura máxima de edificación. La altura máxima permitida es de 8,50 metros y dos plantas.

Se admitirán edificaciones con altura superior hasta 12 metros si el uso fuera exclusivo de almacenaje sin venta directa, o cualquier otro uso que justifique la necesidad de una altura superior a 8,50 metros para el funcionamiento de la industria, con una parcela cuyo frente mínimo sea 25 metros.

6. Fondo máximo. No existe más limitación de fondo que la que se deriva de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos.

#### 7. Usos autorizados.

- Industrial: todas las categorías.
- Terciario: todas las categorías.
- Dotacional: todas las categorías.
- Garaje aparcamiento: categorías segunda y tercera.
- Espacios libres y zonas verdes.
- El uso de vivienda vinculado al industrial, para uso de guarda o vigilancia en actuaciones superiores a 2.000 metros cuadrados de parcela neta, la vivienda será según exigencias de VPP.

Dentro del ámbito del Plan Parcial, el uso industrial debe suponer al menos un 51 por 100 de la edificabilidad total del mismo, limitando la edificabilidad destinada a otros usos admitidos a un máximo del 49 por 100.

#### 8. Usos prohibidos. Todos los demás.

9. Condiciones estéticas. Las edificaciones o parte de la edificación situada en la vía de servicio, no podrán ser medianerías o paredes ciegas. Deberán tratarse como fachadas principales con una superficie acristalada mayor de  $S/25$ , siendo  $S$  la superficie total del paramento. No se permiten fachadas con ladrillo sin revestir. No se podrán dejar hastiales vistos en estas fachadas.

En las naves con frente a la carretera no se admiten aleros con teja cerámica o pizarras como elemento de cubrición.

Los bordes de las parcelas que se destinen a almacenamiento deben ser protegidos con plantaciones arbóreas.

10. Condiciones para los espacios exteriores. No se admite almacenamiento al aire libre ni edificaciones de ningún tipo que no hayan sido incluidas en el proyecto con el que se solicita la licencia de obras de la edificación principal.

11. Condiciones de aparcamiento. Es obligatorio reservar 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables

o fracción de cualquier uso, tal como establece el apartado 6.c) del artículo 36 de la Ley 9/2001.

Art. 37. *Ordenanza 2. Dotaciones y equipamientos.*—1. *Ámbito.* Se aplica a las zonas o parcelas que se destinen a usos dotacionales públicos definidos en los planos de ordenación como red general de equipamiento social.

2. *Tipologías edificatorias.* Corresponderán las tipologías aisladas o agrupadas.

3. *Condiciones de volumen de aprovechamiento.* Corresponderán condiciones de aprovechamiento de 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

En equipamiento sobre parcelas de más de 6.000 metros cuadrados será preceptivo desarrollar un estudio de detalle que ordene justificadamente los volúmenes según el párrafo anterior.

#### 4. Retranqueos.

— Retranqueo a fachada y calles: se establece un retranqueo mínimo de 5 metros.

— Retranqueo a linderos laterales: se establece en 3 metros.

Si se diese el caso de tipologías pareadas o adosadas, el retranqueo del lindero compartido será nulo (0 metros).

— Retranqueo al lindero posterior: será igual o superior a 3 metros.

5. *Altura máxima de edificación.* La altura máxima permitida es de 10 metros y dos plantas.

6. *Fondo máximo.* No existe más limitación de fondo que la que se deriva de la aplicación de las disposiciones sobre retranqueos.

7. *Usos autorizados.* Toda las clases del uso dotacional, salvo la deportiva.

8. *Usos prohibidos.* Todos los demás.

9. *Condiciones estéticas.* No se fijan con carácter específico.

Art. 38. *Ordenanza 3. Sistemas de espacios libres y zonas verdes.*—1. *Ámbito.* Corresponde al conjunto de espacios calificados en los planos de ordenación como zona verde de uso público y espacio libre público.

2. *Grados.* A efectos de aplicación de las condiciones de esta ordenanza se establece un único grado:

— Zonas verdes y espacios libres públicos.

— *Edificaciones e instalaciones permitidas.* Se permitirán edificaciones provisionales o ligeras, tales como quioscos de bebidas o prensa, o similares, con una sola planta y con 3 metros de altura y 12 metros cuadrados de ocupación. Podrá asimismo, admitirse quioscos de música de dimensión adecuada y justificada.

3. *Condiciones de uso.* Corresponde aplicar los usos y categorías del uso espacios libres y zonas verdes.

Se considera uso compatible el dotacional deportivo al aire libre, sin espectadores y sin edificación complementaria, que deban pavimentar con tratamientos superficiales distintos de las terrizas. Estos usos no podrán superar el 1 por 100 de la superficie del área delimitada.

4. *Condiciones especiales.* La zona verde del cerro "Los Bordales" tendrá un tratamiento de parque forestal, con independencia de si es red local o general, predominando la zona forestada sobre la urbanizada.

Art. 39. *Ordenanza 4. Infraestructuras básicas.*—1. *Ámbito.* Son áreas destinadas a alojar las instalaciones de infraestructuras urbanas al servicio de los espacios urbanos, y se recogen así calificados en los planos de ordenación.

2. *Condiciones específicas.* Deberán realizarse de forma adecuada al servicio que prestan, con retranqueo y barreras vegetales que los protejan en aquellas zonas donde sea posible, utilizando, en todo caso, materiales de construcción que se adecuen al entorno.

Art. 40. *Ordenanza 5. Red viaria.*—1. *Ámbito.* El espacio destinado a viario destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

2. *Condiciones específicas.* Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 metros.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de estas, debiendo contar, en cualquier caso, con las siguientes dimensiones mínimas:

— Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 centímetros de largo y 220 centímetros de ancho.

- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 centímetros en batería (90 grados) 450 centímetros, y en espina (batería a 45 grados) 350 centímetros.
- En el caso de aparcamientos con carriles interiores de doble sentido, los valores anteriores se ampliarán en 150 centímetros, 150 centímetros y 100 centímetros, respectivamente.

En superficie superiores a las 50 plazas deberá arbolarse interiormente, diferenciándose, además, las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

3. Condiciones para el cruce de red viaria con vía pecuaria. Todas las actuaciones relacionadas con la vía pecuaria se realizan en coordinación con la Consejería competente y organismos que procedan.

Todas las actuaciones se regulan según la Ley 8/1998, de 15 de junio, de las Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

En concreto, el proyecto de urbanización del sector debe ser presentado al organismo competente para su aprobación.

El tratamiento será el siguiente:

La zona de cruce de la carretera con la vía pecuaria debe ser señalizada de forma que pueda identificarse adecuadamente.

El pavimento será realizado con adoquines de hormigón de color y el nivel del mismo será resaltado ligeramente para facilitar su identificación.

Debe garantizarse el tránsito ganadero y los demás usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad.

#### **Justificaciones a las modificaciones realizadas respecto de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de planeamiento**

Nota (1):

- Art. 15. Se elimina la condición de “no abrir accesos de garaje a la red viaria a distancia inferior a 8 metros de las esquinas” establecida en las Normas Subsidiarias. No se limita esta distancia.

Justificación: con un frente mínimo de parcela de 10 metros, la distancia de 8 metros significaría que las parcelas de las cacerías no pueden tener acceso para vehículos grandes.

Nota (2):

- Art. 35.6. Se mantienen las condiciones de las Normas Subsidiarias en tuberías, a excepción de la profundidad mínima de colectores mixtos que disminuye a 1,70 metros.

Justificación: la proximidad del emisario de la Comunidad de Madrid al que hay que evacuar las aguas residuales tiene una profundidad concreta a la que hay que acometer. Si se parte de 3 metros en el punto de conexión, la profundidad de la nueva instalación es superior a la del colector.

Nota (3):

- Art. 36. Se redacta de nuevo la ordenanza 1 (industria y almacenes) tomando como referencia el grado 4 de la ordenanza 6 de las Normas Subsidiarias.

- Se modifica el frente mínimo de las Normas Subsidiarias a 10 metros.
- Se modifica la altura máxima permitida. Se aumenta a 8,50 metros en el caso general.
- Se prevé la posibilidad de aumentar esa altura hasta 12 metros, aumentando el frente mínimo y previo informe favorable del Ayuntamiento. Se mantiene un único grado.
- Se añaden nuevas condiciones en los retranqueros para compensar el aumento de altura y para permitir una tipología similar a la “industria nido”.
- Se añaden condiciones estéticas.
- Se añaden condiciones para los espacios libres de las parcelas.

Justificación: la altura prevista para el uso industrial en las Normas Subsidiarias, de 7 metros, no se considera suficiente ya que es más propio de usos residenciales.

En Villalbilla, a 10 de abril de 2007.—El alcalde-presidente, Antonio Barahona Menor.

(02/6.204/07)