

El Pleno municipal, en sesión celebrada el día 16 de junio de 2009, aprobó, con carácter definitivo, el Plan Especial de Localización de Aparcamientos Subterráneos para la parcela dotacional de la avenida de Madrid (edificio “Miguel Hernández”), y parque “Bueno Vallejo”, en la avenida de Madrid, con vuelta a la calle Frankfurt. Las ordenanzas de aplicación son las siguientes:

ORDENANZAS DE APLICACIÓN A LOS APARCAMIENTOS DOTACIONALES

1.- SECCIÓN PRIMERA USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Art. 1.-Definición, tipología, usos e implantación

1.1.- Definición y clases

- Se entiende como “aparcamiento” el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de “garaje”. El “garaje-aparcamiento” estará dotado de acceso peatonal independiente del rodado desde la vía o espacio libre público.
- Aparcamiento dotacional privado. A efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares, se define como “aparcamiento dotacional privado” el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento de carácter privativo, necesarias para mejorar la dotación al servicio de los usos residenciales, comerciales o terciarios del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus propietarios acceden a plazas determinadas y generalmente de larga duración.
- Aparcamiento dotacional público. Se entiende como “aparcamiento dotacional público” el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público en las construcciones realizadas bajo viario, o bien aquellos que se desarrollen como cumplimiento de la dotación mínima obligatoria al servicio de las edificaciones o instalaciones existentes o que puedan construirse de acuerdo con el destino previsto de las parcelas superficiales en el Plan General de Ordenación Urbana. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

1.2.- Ambito de aplicación de las ordenanzas del Plan Especial

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación determinadas por el Plan Especial. Para el resto de los aparcamientos se mantendrán las exigidas por el vigente P.G.O.U. de Coslada.

1.3.- Movilidad interna en los garajes-aparcamientos

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

- Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente.
- Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos.

1.4.- Usos posibles en interior de garajes

Los garajes propuestos en el P.E. se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

- Cuando se autorice el aparcamiento dotacional público de acuerdo con el Art. 1.1.c) se admite, con carácter general, el lavado de vehículos, previa licencia de instalación, y con una superficie máxima de 50 m² para la actividad.

- Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una separación física, que evite que el desarrollo de la carga y descarga impida el lógico funcionamiento del aparcamiento, actividad prioritaria del conjunto.

1.5.- Servidumbres de cubiertas

Dentro de la regulación del uso del subsuelo de naturaleza privada, se establece su sometimiento a las previsiones oportunas y servidumbres públicas necesarias que garanticen el paso y su utilización para la existencia y buen funcionamiento de las redes de los servicios públicos urbanos o de interés público, constando en el título jurídico de la finca o en el de creación de derecho de subedificación y en los estatutos de la Comunidad de Propietarios. Así mismo se establecerán aquellas otras servidumbres que garanticen en la parcela superficial la reposición de las edificaciones o instalaciones existentes, o que puedan construirse de acuerdo con el destino previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 2.- Implantación

2.1.- Soluciones de implantación

Los aparcamientos podrán implantarse en los siguientes emplazamientos:

- Bajo suelos calificados como vía pública, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Coslada.
- En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados, y siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Coslada.
- En las parcelas dotacionales destinadas a zonas verdes según definición para las mismas del vigente Plan General de Ordenación Urbana y especificadas en los planos de usos pormenorizados y ordenanzas dotacionales.

2.2.- Alineaciones.

Los planos reflejan las cotas máximas de parcela, un origen de replanteo para su localización, y en algunos emplazamientos, sobrecanchos para la disposición de rampas de acceso y conexión de plantas, así como indicación de puntos de acceso y salida de vehículos. Estos puntos de acceso no se considerarán vinculantes y se definirán en el proyecto de aparcamiento.

Los planos de emplazamientos y alineaciones indican una localización que ha de entenderse como posible área de movimiento de la construcción. Será el anteproyecto y sucesivos proyectos de ejecución, donde ha de delimitarse concretamente el ámbito de actuación afectado por las obras, y que estará condicionado por las infraestructuras y redes de servicios que existen en la parcela, o las zonas arboladas ya consolidadas.

2.- SECCIÓN SEGUNDA: APARCAMIENTOS CONVENCIONALES. CONDICIONES PARTICULARES.

Art. 3.-Funcionalidad de garaje y diseño. Plazas, rampas, accesos y circulación

3.1.- Plaza de aparcamiento

- Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

- Las soluciones previstas en cubierta no sean las adecuadas para la mejora de la circulación de vehículos y servicios de emergencias, la creación de ámbitos estanciales adecuados a los intereses municipales, o para el posterior desarrollo de construcciones o instalaciones de carácter dotacional que pretendan desarrollarse sobre la construcción del aparcamiento.

e) Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

- Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve.
- Su altura mínima en todos sus puntos será 2.10 metros.
- En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cinco (5) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la calzada sin alterar su trazado
- La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la disposición del forjado de cubierta.
- A fin de que el ámbito de desarrollo del espacio cubierto por el último forjado del aparcamiento sea lo más amplio posible, dicho forjado se ejecutará hasta cubrir las rampas de acceso o salida de vehículos dejando una altura libre mínima igual a la que se disponga en la puerta de vehículos.
- Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

f) Las rampas interiores tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados. Las rampas exteriores no excederán del dieciséis por ciento (16%) de pendiente, y su pavimento deberá permitir la circulación adecuada en condiciones adversas de lluvia o nieve. Igualmente las rampas interiores del recinto deberán disponer de suficiente relieve para facilitar el agarre de los vehículos.

g) A fin de evitar los roces en los bajos de los vehículos los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
- Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

h) La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a cinco metros con cincuenta centímetros (5.50 m.).

3.3.- Accesos de peatones a los aparcamientos

a) El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por el Documento Básico SI, seguridad en caso de incendio, del vigente CTE.

b) Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

c) El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, disponiendo de rampas de pendientes adecuadas y acceso mediante ascensores de adecuada capacidad, al menos en uno de los accesos peatonales.

d) Los elementos contruidos sobre rasante para formalizar las salidas peatonales, bien de escaleras o ascensores, deberán ejecutarse posibilitando la máxima transparencia posible del elemento construido, por lo que en los cerramientos de dichos volúmenes se emplearán vidrios o cerrajerías con dicho grado de transparencia.

e) La anchura libre mínima de los tramos de escaleras será de 1 metro.

- Para vehículos automóviles: Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud, por doscientos treinta (230) centímetros de anchura.
- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida tendrán un sobreancho de 1,20 metros en toda la longitud de la plaza (450 x 350).

Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza. No admitiéndose reducciones por existencia de pilares u otros obstáculos fijos.

b) Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobre-ancha de veinte (20) centímetros.

c) La delimitación de cada plaza se efectuará únicamente mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

d) Los aparcamientos dispondrán de dotación mínima de 1 plaza adaptada para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida por cada 50 plazas o fracción de plazas de aparcamiento. Regulándose por las prescripciones al efecto contenidas por la Ley 8/1 993 de 22 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la C.M. y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia (modificada por Decreto 138/1 998 de 23 de julio), y Decreto 13/2007 del Consejo de Gobierno de la C.M. por el que se aprueba del Reglamento Técnico de Desarrollo

No se consideran plazas de aparcamiento, aquellos espacios que, aun cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre.

3.2.- Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos

a) Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

- Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
- Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación interior entre plantas.

b) Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- Los garajes-aparcamientos cuando su superficie útil sea inferior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
- Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

c) En la documentación gráfica adjunta de las distintas ubicaciones se indican posibles localizaciones de accesos y salidas de vehículos, si bien no se consideran de carácter vinculante, y será el desarrollo del proyecto de aparcamiento el que decidirá la conveniencia de la disposición de las mismas.

d) El Ayuntamiento podrá, previo informe de los Servicios Técnicos, requerir o denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Que los accesos o salidas del aparcamiento disten menos de quince (15) metros de las esquinas o intersección de viarios.

3.4.- Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos privados

a) Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

b) A efectos de diseño, se recomiendan los valores de anchura mínima de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

Ang.	A
Entre 0ºy70º	3,50m
Entre 70º y 80º	4,50 m
Entre 80ºy90º	5,50m

ang: ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

- c) La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
- d) La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.
- e) Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas situadas en este tramo.

Art. 4.-Número de plantas

Se fija un mínimo de dos plantas completas bajo rasante, o superficie equivalente, con las condiciones y alturas determinadas por la ordenanza, a fin de obtener un número de plazas de aparcamiento suficientes para viabilizar la operación, y un máximo de cuatro plantas bajo rasante.

Art.5.- Altura libre en garajes privados

- a) La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta y cinco (235) centímetros.
- b) La altura libre podrá reducirse puntualmente a ciento noventa y cinco (195) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, y exclusivamente en zonas de aparcamiento de mínima afección.
- c) En zonas de circulación de vehículos, el galibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos diez (210) centímetros.

Art. 6.-Ventilación

Será de aplicación la normativa del Documento Básico de salubridad DB HS 3, Calidad del aire interior, del Código Técnico de la Edificación. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación natural o forzada. Asimismo dse dispondrá de sistema de control del humo en caso de incendio de acuerdo a lo especificado en el BD SI 3, apartado 8.

- a) Para plantas bajo rasante la ventilación natural será obligatoria en cumplimiento de la Normativa vigente.

- La ventilación natural se efectuará de acuerdo a lo especificado por el artículo 3.1.4 del DB HS 4.
- Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada o de edificaciones colindantes.

- En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.
- b) Para la instalación de ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:
- El sistema garantizará un caudal de extracción de seis (6) renovaciones por hora.
 - Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes. Se instalarán en cuarto exclusivo, sobre soportes elásticos o antivibratorios, y con conexión de manguetón elástico a la chimenea a fin de evitar la transmisión de vibraciones.
 - La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono que cumplirá las condiciones que determine la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
 - La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.
 - El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal en cuarto de centralización de cuadros de instalaciones.
 - La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza Municipal correspondiente.
 - Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
- 1) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.
 - 2) La chimenea se protegerá en un radio de tres (3,00) metros para evitar el paso de personas, salvo imposibilidad manifiesta.
 - 3) El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza con proyecto técnico adecuado que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica.

Art. 7.- Saneamiento

Será de aplicación la normativa del Documento Básico de salubridad DB HS 5, Evacuación de aguas, del Código Técnico de la Edificación.

- a) A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. Serán pavimentos continuos y con las vertientes apropiadas para su baldeo o limpieza.
- b) Todos las plantas de los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado de separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado. La arqueta separadora de grasas deberá poder ser registrable en cualquier momento, permaneciendo libre de obstáculos para su limpieza o inspección. Los sumideros previstos en cada planta deberán tener capacidad de evacuar adecuadamente el caudal máximo de agua previsto en caso de baldeo de la superficie o utilización de Bies en caso de incendio.
- c) Los garajes deberán disponer de sistemas constructivos diseñados para la evacuación de aguas del terreno o freáticas, mediante la disposición de drenajes, cámaras bufas, encachados o cualquier otro medio que permita, en caso de que exista entrada de agua en el interior del garaje, la conducción y evacuación adecuada de la misma a la red de saneamiento.

Art. 8.- Iluminación en garajes privados

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux. Así mismo deberán disponer de sistema de iluminación de emergencia de acuerdo con la Normativa de aplicación vigente.

Art 9.- Seguridad contra incendios

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios, Plan general de Ordenación Urbana, y Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendios DB SI del Código Técnico de la Edificación, cuyo cumplimiento será motivo de desarrollo y justificación en anexo específico en los proyectos de obras e instalaciones.

Art.10.- Aseos

Los garajes de superficie útil hasta 3.000 m² deberán disponer de dotación independiente de un aseo por sexos, formado por inodoro y lavabo cada uno de ellos.

En los de superficie útil superior a 3.000 m² se dispondrá de una dotación de dos lavabos e inodoros por sexo, y se ubicarán en plantas diferentes, evitando la concentración de los dos núcleos de aseos.

Deberán disponer de sistema de ventilación natural o forzada independiente de la del garaje.

Art. 11.- Construcción. Condicionantes

a) El proyecto de estructuras del aparcamiento deberá desarrollarse en base a los resultados obtenidos de un estudio geotécnico previo efectuado sobre la parcela. Dicho estudio geotécnico formará parte de los documentos del Proyecto de Ejecución que se presentará ante este Ayuntamiento, en cumplimiento de la Ley 2/1999 sobre Medidas para la Calidad en la Edificación, de la Comunidad de Madrid.

b) Con carácter previo al inicio de las obras, deberán efectuarse los desvíos y puesta en funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanos afectados por la construcción del aparcamiento, sea de forma provisional en el caso de que el trazado final de las mismas deba efectuarse sobre el aparcamiento, o de forma definitiva, si el trazado propuesto de instalaciones y servicios por la construcción del aparcamiento, discurriera de forma independiente a la este.

Los promotores o adjudicatarios para la construcción del aparcamiento asumirán enteramente las obras de desvíos de servicios, y mantendrán en todo momento el funcionamiento de los mismos hasta la concesión de la licencia de primera ocupación. Cualquier interrupción imprescindible de servicios o instalaciones urbanas, que se reducirá al mínimo, habrá de ser previamente aprobada por el Ayuntamiento.

c) Las sobrecargas que deberán tenerse en cuenta en el desarrollo del proyecto serán en plantas bajo rasante aquellas derivadas del uso previsto de la construcción, circulación, terrenos vegetales, o paso de vehículos de emergencias. En planta de cubierta de aparcamientos bajo viario público, deberá poder soportar el tráfico previsto más una sobrecarga de 2.000 kg/m², que deberá acumularse a la de los firmes previstos en cada caso. En caso de aparcamientos en parcelas dotacionales, deberá previamente por parte municipal fijarse y aprobarse el estudio de sobrecargas en la estructura y cubierta del aparcamiento previsto para posibilitar el desarrollo y futura construcción de edificaciones o instalaciones dotacionales que el Ayuntamiento pretenda desarrollar en dichas parcelas. Este estudio previo deberá constar necesariamente en el desarrollo y diseño del aparcamiento, y será de obligado cumplimiento en sus prescripciones.

d) De forma complementaria a la construcción del aparcamiento, se deberán aportar resultados de ensayos de materiales y de unidades de obra, de acuerdo al seguimiento del Plan de Control de Calidad, elaborados por laboratorio inscrito en el Registro General de Laboratorios de Ensayo para el Control de la Calidad de la Edificación del Ministerio de Fomento, que certifiquen la calidad del resultado final de la ejecución de estructuras, compactado de terrenos, en caso de que existan, e impermeabilizaciones.

e) A fin de garantizar la correcta y completa ejecución de los trabajos de urbanización sobre cubierta, tanto en plazas como en calidad constructiva, deberá presentarse aval bancario por parte de la entidad promotora, con especificación sobre la libre disposición del mismo al primer requerimiento municipal, y por un importe equivalente a la valoración de la superficie completa de actuación en cubierta por un importe unitario de 120 E/m². Este valor se actualizará anualmente mediante la aplicación de los índices de revisión catastral.

Art.12.- Diseño y proyecto de cubiertas

A fin de elaborar el proyecto de espacio sobre cubierta, y con la intención de recuperar el espacio urbano como área de relación, estancia y circulación peatonal, se deberá disponer de los siguientes criterios de proyecto:

- Se reducirá el número de plazas de aparcamiento en superficie, al menos en un 50% de las existentes en la situación previa, para generar mayores aceras y estancias peatonales.
- Se dispondrá preferentemente de aparcamiento en línea. En cualquier caso, las calzadas tendrán capacidad de permitir el tránsito de vehículos de recogida de basuras, servicio de bomberos, ambulancias, o camiones de carga y descarga de comercios.
- Podrán resolverse espacios públicos sin elementos diferenciadores explícitos entre calzadas y aceras, empleando idéntica lectura en cuanto a materiales en la concepción de los mismos. En este caso, deberán disponerse de elementos físicos que regularicen o delimiten específicamente el tránsito de vehículos y las zonas peatonales.
- Los servicios municipales, tales como saneamiento, riego y alumbrado público, y aquellos otros de abastecimiento o comunicaciones, gas, agua y telecomunicaciones, se instalarán bajo las aceras del viario público, y sólo en casos excepcionales bajo la calzada. El desarrollo adecuado de estas instalaciones podrá implicar que sobre el forjado de cubierta deba disponerse de un firme de mayor anchura a la prevista en estas ordenanzas como mínima, lo que deberá quedar previsto en el desarrollo del proyecto de obras. Las rasantes del forjado de cubierta deberán prever esta situación para su correcta adecuación al entorno. Deberá observarse las indicaciones sobre instalaciones urbanas explicitadas en el art. 11. b).
- La red de alumbrado público deberán contar con la aprobación del Departamento Técnico correspondiente. Se emplearán luminarias semejantes a las existentes en el entorno, salvo mención expresa de dicho departamento y deberán conectarse a la red municipal, siendo completamente independiente de la red de alumbrado del aparcamiento.
- Se situarán bancos en proporción mínima de 1/150 m² de superficie de cubierta.
- Se dispondrán alcorques para arbolado en proporción mínima de 1/100 m² de superficie afectada. Dispondrán de red de riego por goteo conectado a la red municipal, y quedarán debidamente protegidos.
- Se dispondrán papeleras, así como demás mobiliario urbano del entorno, y en los estándares medios municipales y modelos existentes, salvo indicación en contra. Igualmente deberá utilizarse en la cubierta los materiales utilizados habitualmente por el Ayuntamiento de Coslada, o bien los aceptados en la propuesta específica que se pretenda ejecutar.
- De común acuerdo con el departamento municipal de Urbanismo y Medio Ambiente, se fijarán y reservarán los espacios que puedan destinarse para la instalación de contenedores enterrados de reciclaje (papel y vidrio), según modelo municipal en vigor.

Art. 13.- Formalización de cubiertas

- a) Los forjados para formalización de cubiertas de los aparcamientos deberán inexcusablemente adaptarse a las rasantes del terreno y de las calzadas colindantes a la obra, siendo la construcción la que deberá ajustarse a los niveles preexistentes a fin de no alterarlos, y en cualquier caso, mejorarlos.
- b) La impermeabilización de cubiertas será por cuenta de los promotores del aparcamiento. Igualmente, las reparaciones que deban acometerse en la misma por envejecimiento de las láminas impermeabilizantes o defectos en su colocación, así como la parte de obra civil que deba efectuarse en la urbanización como consecuencia de estas reparaciones, correrán por cuenta de la propiedad del inmueble, debiendo contar con autorización previa municipal.
- c) Para los casos en los que sobre el forjado de aparcamiento se desarrolle calzada o acera, se dispondrá de un firme de ancho mínimo de 30 cm. para la formalización de capas de rodadura, nivelación, pendientes y protección de impermeabilización. Este espesor podrá ser superior en caso de ser necesario para solucionar la red de recogida de aguas pluviales de la urbanización de cubierta u otras instalaciones urbanas. Si sobre el forjado de aparcamiento se resuelven zonas de ajardinamiento, se exigirá un espesor mínimo de terreno vegetal de 50 cm. para el caso de plantaciones de pequeño porte, y de 150 cm. en el caso de disponerse de especies arbóreas, disponiéndose además de las adecuadas evacuaciones de agua o protecciones de impermeabilizaciones.

- d) A fin de que el ámbito de desarrollo de la urbanización de espacio público sobre el espacio cubierto por el último forjado del aparcamiento sea lo más amplio posible, dicho forjado se ejecutará hasta cubrir las rampas de acceso o salida de vehículos dejando la altura libre de galibio mínima igual a la que se disponga en la puerta de vehículos.
- e) Sobre el forjado de cubierta sólo se ejecutarán los elementos de salidas de peatones, ascensores, e instalaciones de chimeneas de ventilación necesarias para el correcto funcionamiento del equipamiento diseñado, y con las condiciones de transparencia ya determinadas.
- f) Una vez construido el forjado de cubierta, deberá realizarse por parte de la empresa constructora y de forma prioritaria la urbanización completa de la cubierta, acerados y calzadas, de acuerdo al proyecto presentado y aprobado por el Ayuntamiento, así como la puesta en servicio de las instalaciones urbanas que hubieran sido desviadas de forma provisional hasta su disposición definitiva, la disposición de mobiliario urbano, la pavimentación y el ajardinamiento. El incumplimiento de esta condición podrá dar lugar a la ejecución por parte del Ayuntamiento del aval presentado en garantía de la urbanización reflejado en el art. 11. e.
- g) La recuperación del espacio público preexistente en cubierta, con acuerdo al diseño de dicha área determinada en el proyecto de construcción, implicará la ejecución de las obras necesarias en el entorno del aparcamiento para posibilitar un adecuado entronque entre el espacio desarrollado sobre el aparcamiento y el entorno urbano que no haya sido objeto directo de la actuación. Se resolverán en este proceso, aún no figurando de manera determinante en el proyecto de construcción, los pasos peatonales, acerados perimetrales, acuerdos de rasantes, roturas y desperfectos en mobiliario urbano o inmuebles colindantes, etc. Esta fase de obra deberá ejecutarse conjuntamente con la realización prioritaria de las obras de la cubierta de la construcción, a fin de recuperar la imagen urbana de la manera más rápida y efectiva.
- h) Una vez finalizada la urbanización completa de la cubierta en cuanto a viarios y acerados, materiales, mobiliario urbano y ajardinamiento, y comprobado por parte de los Servicios Técnicos Municipales el correcto funcionamiento de los servicios públicos urbanos, deberá ponerse en servicio la urbanización resultante a efecto de usos y circulaciones, con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación del aparcamiento, acotando exclusivamente como zona de obras los accesos peatonales y rodados y las zonas de ventilaciones sobre cubierta.
- i) Será por cuenta de la propiedad del garaje-aparcamiento el mantenimiento adecuado de las zonas de obras durante el periodo de las mismas, acotándolo y protegiéndolo, y posibilitando adecuados accesos a viviendas y comercios. Una vez finalizada la cubierta deberá ser puesta en servicio la urbanización, debiendo acotarse únicamente las zonas de obras en los accesos a niveles inferiores. Se eliminarán en esa fase de obra los acopios de materiales en cubierta. Una vez finalizada la obra será por cuenta de la propiedad el mantenimiento de impermeabilizaciones y las reparaciones necesarias para su correcto funcionamiento, así como el mantenimiento de rampas de acceso y elementos constructivos sobre rasante ligados al funcionamiento del aparcamiento, tales como ventilaciones naturales, forzadas, ascensores, y accesos peatonales.
- j) El Ayuntamiento se hará cargo de la conservación, reparación, limpieza y consumos de energía eléctrica del alumbrado público y de agua para riego de la superficie de la cubierta del aparcamiento, con la excepción ya indicada de los defectos y desperfectos que puedan tener lugar en las impermeabilizaciones del inmueble.

3.- SECCIÓN TERCERA. APARCAMIENTOS MECÁNICOS. CONDICIONES PARTICULARES.

Art. 14.- Definición

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Art. 15.- Implantación de los aparcamientos mecánicos

- a) Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

- b) La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

- Tipo I. Aparcamientos exclusivamente mecánicos. Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.
- Tipo II. Aparcamientos parcialmente mecánicos. Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.
- Tipo III. Aparcamientos mecánicos mixtos. Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento.

Art. 17.- Condiciones de los Aparcamientos exclusivamente mecánicos

- a) Accesos y salidas de vehículos.
 - El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.
 - El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.
- b) Accesos y salidas de peatones.

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.
- c) Ventilación.

Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el art. 6 de la Sección Segunda de estas Normas.

- d) Transmisión de ruidos y vibraciones

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y el Decreto 78 /1999 de la Comunidad de Madrid.

- e) Saneamiento

Los aparcamientos mecánicos Tipo 1 cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

f) Condiciones de seguridad

Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.

Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos tipo I las siguientes:

Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
- Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
- Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.
- Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.
- El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

Art. 18.- Condiciones de los Aparcamientos parcialmente mecánicos

a) Condiciones generales.

Los Aparcamientos parcialmente mecánicos cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

b) Iluminación.

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

c) Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano y Decreto 78/1 999 de la Comunidad de Madrid.

d) Condiciones de seguridad de los Sistemas.

Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.

Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos tipo II las siguientes:

Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
- Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
- Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.
- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Art. 19.- Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos

Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera con dimensiones mínimas de cinco por tres metros (5x3), diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

Art. 20.- Soluciones de cubiertas

En cualquiera de las tipologías indicadas para los aparcamientos mecánicos, el diseño, proyecto, construcción y mantenimiento de los espacios urbanizados sobre las cubiertas de los mismos mantendrán los criterios y ordenanzas fijadas para los aparcamientos convencionales.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el Pleno Municipal. El plazo para presentar dicho recurso es de un mes. En caso de no presentarlo, podrá interponer directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, pudiendo interponer, no obstante, cualquier otro recurso que estime conveniente a su derecho.

Coslada, a 22 de julio de 2009.—El alcalde-presidente, Ángel Viveros Gutiérrez.
(02/8.951/09)