

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

92

TRES CANTOS

URBANISMO

Expediente 0002P/10. Aprobación definitiva de Plan Especial de Iniciativa Municipal presentado por “Nuevo Tres Cantos, Sociedad Anónima”, para “actualización y mejora de la ordenación urbanística” de este término municipal.

El Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada con carácter ordinario el 25 de noviembre de 2010, ha adoptado el acuerdo número 068/10, cuya parte dispositiva es la siguiente:

1.º Resolver sobre las alegaciones formuladas aceptando, en su caso, la propuesta del equipo redactor según se expone en el anexo I denominado “Estimación/desestimación de las alegaciones” y sobre la procedencia de incorporar las correcciones propuestas según las indicaciones que se recogen en el anexo II denominado “Adaptaciones del texto del Plan Especial para la actualización y mejora de la ordenación urbanística aprobado inicialmente” que se dan aquí por íntegramente reproducidos, remitiendo respuesta razonada a quienes han presentado alegaciones en el trámite de información pública que, según la propuesta del equipo redactor, corresponde al siguiente detalle:

1. Período transitorio: desestimar esta alegación por los motivos expuestos en el anexo I, que ha sido formulada por “Bescarev, Sociedad Cooperativa Madrileña” (1 de julio de 2010/RE: 11150), “IV, Sociedad Cooperativa Madrileña” (2 de julio de 2010/RE: 11199) y “0182 Viviendas, Sociedad Cooperativa Madrileña” (2 de julio de 2010/RE: 11200).
2. Preinstalación de aire acondicionado: estimar esta alegación por los motivos expuestos en el anexo I, que ha sido formulada por “Bescarev, Sociedad Cooperativa Madrileña” (1 de julio de 2010/RE: 11150), “FCC Construcción, Sociedad Anónima” (2 de julio de 2010/RE: 11182), “IV, Sociedad Cooperativa Madrileña” (2 de julio de 2010/RE: 11199) y “0182 Viviendas, Sociedad Cooperativa Madrileña” (2 de julio de 2010/RE: 11200), incorporando las correcciones pertinentes en el documento según se expone en el anexo II.
3. Ático retranqueado: estimar esta alegación por los motivos expuestos en el anexo I, que ha sido formulada por “Bescarev, Sociedad Cooperativa Madrileña” (1 de julio de 2010/RE: 11150), “IV, Sociedad Cooperativa Madrileña” (2 de julio de 2010/RE: 11199) y “0182 Viviendas, Sociedad Cooperativa Madrileña” (2 de julio de 2010/RE: 11200), incorporando las correcciones pertinentes en el documento según se expone en el anexo II.
4. Retranqueo de edificación bajo rasante en ordenanza 7, grado 4.º: estimar esta alegación por los motivos expuestos en el anexo I, que ha sido formulada por “Orecon, Sociedad Anónima” (2 de julio de 2010/RE: 11190), incorporando las correcciones pertinentes en el documento según se expone en el anexo II.
5. Cuartos de basuras: desestimar esta alegación por los motivos expuestos en el anexo I, que ha sido formulada por “IV, Sociedad Cooperativa Madrileña” (2 de julio de 2010/RE: 11199).
6. Vinculación de trasteros y almacenes en uso residencial multifamiliar: desestimar esta alegación por los motivos expuestos en el anexo I, que ha sido formulada por don Salvador Aguilera Madrigal (5 de julio de 2010/RE: 11249).
7. Incorporación del uso hotelero en ordenanza 4, grado 1.º: alegación fuera de plazo formulada por doña María Carmen Molano Molina (8 de julio de 2010/RE: 11538), que, según lo expuesto en el anexo I, quedaría amparada en el nuevo documento con la tramitación del Plan Especial que contempla.

2.º Aprobar definitivamente el Plan Especial de iniciativa municipal presentado por “Nuevo Tres Cantos, Sociedad Anónima”, para actualización y mejora de la ordenación urbanística de este término municipal, sin perjuicio de las consideraciones expuestas en los

distintos informes emitidos al respecto y las rectificaciones incorporadas al documento definitivo como consecuencia de la estimación de alegaciones, del cual se deberá aportar:

- a) CD o DVD que contenga el documento definitivo en Word y en formato PDF.
- b) Documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

3.º Remitir un ejemplar del Plan Especial aprobado a la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio para su depósito.

4.º Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro del Plan Especial en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haber procedido a su depósito conforme al punto anterior, para su entrada en vigor.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que se ha procedido al depósito de este plan en el Registro Administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, donde puede ser consultado.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por Ley 4/1999, de 13 de enero, indicándose que el presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y que contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (artículos 10 y 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación y sin perjuicio de cuantos otros recursos considere oportuno deducir.

PLAN ESPECIAL DE ACTUALIZACIÓN Y MEJORA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**VOLUMEN I: MEMORIA GENERAL**

En consecuencia, se recogen a continuación todos aquellos aspectos de la Ordenación Pormenorizada cuya modificación se propone en el presente Plan Especial de Modificación y Mejora, transcribiendo el texto definitivo de cada uno de los artículos afectados en el Volumen I del PGOU:

7. MEMORIA DE INFRAESTRUCTURAS

Se actualiza la documentación contenida en el punto 7.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA, según el siguiente texto modificado:

7.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

La estructuración de los servicios necesarios de energía eléctrica se realizará a partir de la subestación existente, mediante un anillo subterráneo que pondrá en alimentación a cada uno de los Centros de transformación de que se dotará cada zona.

La red en su conjunto, tanto en Media Tensión como en Baja Tensión, transcurrirá en subterráneo, de forma que no se permitirá que en ninguna nueva actuación la red de suministro de energía eléctrica transcurra en aéreo o grapada a paramentos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determine la legislación sectorial de aplicación.

Las redes aéreas de Alta Tensión y Media Tensión deberán mantenerse en el pasillo eléctrico señalado a tal efecto en la series 2 de planos, o enterrarse a lo largo de su trazado tanto en suelo urbano como urbanizable.

1. Cálculo de Necesidades

Tomando como referencia el número de viviendas de cada sector de nuevo desarrollo, teniendo así mismo en consideración las dotaciones de equipamiento escolar, alumbrado público de viales, dotación ocio cultural, dotación comercial de oficinas e industrial, así como otras dotaciones de ocio y esparcimiento, se plantean las necesidades de energía eléctrica.

DATOS DE PARTIDA:

POTENCIA POR VIVIENDA 9,2 KW (Grado de electrificación elevado)

POTENCIA ALUMBRADO VIALES 400 W/punto de luz cada 30 m lineales

POTENCIA DOTACIÓN CULTURAL, ESCOLAR, OFICINA Y COMERCIAL 100 KW/m² y planta

POTENCIA EDIFICIOS INDUSTRIALES 125 KW/m² y planta

Con estos datos puede dimensionarse la red general correspondiente a cada sector.

VOLUMEN II NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

Igualmente, se recogen a continuación todos aquellos aspectos de la Ordenación Pormenorizada del Volumen II cuya modificación se propone en el presente Plan Especial, transcribiendo el texto definitivo de cada uno de los artículos afectados en el Volumen II del PGOU:

INDICE GENERAL:

Se deberá modificar el Índice General del Volumen II para adecuarlo a la nueva documentación propuesta.

Se revisa de forma general la numeración de los apartados en cada uno de los capítulos para recomponer la estructura de subdivisión que, en numerosas ocasiones, no respondía a un mismo criterio.

TITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- CAPÍTULO 1.1 OBJETO, ÁMBITO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL DE TRES CANTOS

Se modifica el título de dicho Capítulo, cuyo texto definitivo propuesto será:

“CAPÍTULO 1.1. OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN GENERAL DE TRES CANTOS”

- CAPÍTULO 1.2 NORMAS DE TRAMITACIÓN

Se modifican los siguientes apartados:

1.2.5. Contenido Documental

Se sustituye la numeración en números romanos (I, II, III, IV y V) por numeración arábiga (1, 2, 3, 4 y 5), sin modificar el contenido de cada uno de los puntos.

1.2.7. Licencias Urbanísticas

Se sustituye el texto y título del apartado por el siguiente:

“1.2.7. Licencias urbanísticas Estarán sujetos a licencia urbanística todos los actos señalados en el artículo 151 de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro.

El Ayuntamiento dispondrá de una Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas.

Sin perjuicio de todo ello es necesario que en la Tramitación de Licencias de Obra y de Actividad, se dará cumplimiento al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, a la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid y con carácter supletorio el Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de actividades molestas, insalubre, nocivas y peligrosas a efectos de licencias o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro.

En la solicitud de autorización de licencia se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación en materia de gestión de residuos de demolición y construcción, en el marco del Plan Nacional Integrado de Residuos (2008-2015), aprobado según Resolución de 20 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Cambio Climático, por la que se publica el Acuerdo de Consejo de Ministros por el que se aprueba dicho Plan Nacional, así como el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006-2016), aprobado según Acuerdo de 18 de Octubre de 2007, del Consejo de Gobierno, así como cualquier otra normativa de aplicación en la materia que los complementen o sustituyan.

Cuando proceda se condicionarán las licencias de Obras a la realización de un estudio de la calidad del suelo y, en su caso, a la limpieza y recuperación del suelo contaminado, según condiciones del Decreto 326/1999, de 18 de noviembre, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid en caso de cambio de uso industrial.”

1.2.9. Control de la ejecución de obras

Se sustituye el texto y título del apartado por el siguiente:

“1.2.9. Contenido y alcance de la intervención municipal.

Se circunscribe estrictamente a la comprobación de la integridad formal y la suficiencia legal del proyecto técnico con arreglo al cual deban ser ejecutadas las obras, así como de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado o pretendido a la ordenación urbanística vigente de pertinente aplicación. En ningún caso la comprobación municipal alcanzará a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.”

TITULO 2: REGIMEN DE SUELO Y GESTION

- CAPÍTULO 2.1 REDES PÚBLICAS GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES

2.1.3. Relación de Redes Públicas Supramunicipales y Generales, Ordenanza de Aplicación y Sistema de Obtención

Se corrige la ordenanza correspondiente a la Red General RG.1.1 ESTACIÓN DE FERROCARRIL, incluyendo todas las admitidas por el planeamiento "SP, ST y PK"

Se corrige la denominación de la RG, RS VÍAS PECUARIAS, que pasa a denominarse "RS.12"

Se corrige el error en la denominación de la RG.22.1 INSTITUTO PÚBLICO José Luís San Pedro, por "José Luís Sampedro"

Se corrige la ordenanza correspondiente a la Red General RG.24 COMANDANCIA DE LA GUARDIA CIVIL, incluyendo todas las admitidas por el planeamiento "DC, BA.2 y SP"

TITULO 3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS:

- CAPÍTULO 3.1. DEFINICIONES

Se suprime la subdivisión de las definiciones en apartados, tal y como se encuentra regulada en la actualidad:

A. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS,

B. DEFINICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

C. DEFINICIONES SOBRE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

D. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

E. DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

F. DEFINICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES

3.1.3. Parcela mínima

Se incorpora la Interpretación del Pleno Municipal de fecha 22 de febrero de 2.007, en relación con las parcelas de menor tamaño existentes con anterioridad al Plan General, según el siguiente texto modificado:

"Es la establecida en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas, en los Planes Parciales o en los Planes Especiales que desarrollen el Plan General, con base en las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será obligatorio cumplir estos mínimos de superficie. Se exceptúan aquellas parcelas en Suelo Urbano cuya existencia, con una superficie inferior a la mínima, conste inscrita con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan General.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberá reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad."

(Nota: este texto ha sido modificado de conformidad con el Acuerdo 008/07 aprobado en fecha 22 de febrero de 2007 por el Pleno del Ayuntamiento)

3.1.4. Linderos

Se incorpora numeración arábica (1,2 y 3) a los tres tipos de linderos existentes.

3.1.5. Alineaciones

Se concreta la definición de Alineación exterior e interior, resultando el siguiente texto modificado:

“Son las líneas que se fijan como tales en los planos de Ordenación incluidos en este Plan o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten. En función de los elementos que se separen se clasifican en:

a) Alineación Exterior: es aquella que separa los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.

b) Alineación Interior: es aquella que separa, dentro de una misma parcela, las superficies edificables de las libres.”

3.1.6. Rasantes

Se elimina de este Volumen el punto 3.1.6.4. Esquemas Secciones Transversales tipo de las vías principales sobre Suelo Urbanizable que se incorporará en el Volumen III. Normas Urbanísticas Pormenorizadas del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable Protegido, en concreto, en el Título II. Regulación del Suelo Urbanizable.

3.1.7. Plano de fachada, o plano principal de fachada

Se corrige el título de dicho apartado, según el siguiente texto definitivo:

“3.1.7. Plano de fachada”

3.1.9. Línea de edificación

Se incorpora numeración arábica (1,2 y 3) a los tres subapartados existentes.

3.1.10. Retranqueo

Se especifican las condiciones de retranqueo en edificación bajo rasante, según el siguiente texto modificado:

“3.1.10. Retranqueo

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación sobre rasante respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

Se permitirán construcciones menores, tales como: caseta de control, porche de acceso, cuartos de basura y pequeñas instalaciones al servicio del edificio (estas últimas exclusivamente en el caso de que no sea posible ubicarlas en el interior de los edificios y en una banda de un ancho máximo de 1/3 del retranqueo que establezca la Ordenanza).

Se permitirán centros de transformación en zona de retranqueo, pero siempre bajo rasante.

En el caso de la edificación bajo rasante, exclusivamente en plantas de sótano, no se establece limitación alguna a la ocupación de la parcela respecto a los límites de retranqueo, salvo que las ordenanzas particulares determinen una regulación específica al respecto.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, puede existir retranqueo a fachada o frente de parcela, retranqueo a lindero posterior o testero, y retranqueos laterales o medianeros.

Se permitirán aleros en las zonas de retranqueo con un máximo de 1 metro.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

1. Retranqueo voluntario

En caso de retranqueo no obligado por el Plan y que dejase al descubierto medianerías laterales existentes, el Ayuntamiento, previa autorización de la propiedad colindante afectada, podrá condicionar la autorización del retranqueo a la adecuación y tratamiento aislante y estético de dichas medianerías laterales existentes por la propiedad solicitante de licencia.

2. Retranqueo por modificación de viario

En caso de modificación de alineación y/o rasantes del viario por la Administración, las edificaciones e instalaciones existentes y ajustadas a planeamiento con anterioridad a la modificación, quedarán exentas del cumplimiento de las nuevas condiciones de retranqueo establecidas por ella.”

3.1.13. Edificación no aislada

Se incorpora numeración arábica (1 y 2) a los dos subapartados existentes.

3.1.16. Superficie ocupada

Se corrige la definición según el siguiente texto modificado:

“3.1.16. Superficie ocupada

Es la comprendida en el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, en su cota de nivelación, los planos de las fachadas de la edificación, incluidos los cuerpos y elementos volados pero no la construcción subterránea que se encuentre situada totalmente en todos sus puntos bajo la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En el cálculo de la Superficie Ocupada no computarán las superficies de los patios cubiertos por elementos traslúcidos, ventilados de conformidad con el artículo 3.2.5.2 de las presentes Normas, aunque sean interiores cerrados, siempre y cuando la edificación no ocupe la planta baja.

No computarán en el cálculo de la Superficie Ocupada los equipos, construcciones e instalaciones de proceso exteriores a la edificación (torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques de almacenamiento, casetas de control de acceso, centros de transformación, etc) ni los porches de carga y descarga en usos industrial (IND) y terciario (TER.)”

3.1.17. Ocupación máxima de parcela

Se corrige la definición según el siguiente texto modificado:

3.1.17. Ocupación máxima de parcela

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie máxima que puede ser ocupada en planta por la edificación sobre rasante, y la superficie total de la parcela.

3.1.18. Espacio libre

Se corrige la definición según el siguiente texto modificado:

“3.1.18. Espacio libre

Son espacios libres de parcela, los terrenos no ocupables por la edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima. En estos espacios libres de parcela se podrán disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.”

3.1.19. Edificabilidad

Se incorpora numeración arábica (1 y 2) a los dos subapartados existentes.

3.1.23. Superficie total edificada, o techo edificado

Se concreta la relación de espacios cuyas superficies no computan a efectos de cálculo de la edificabilidad total, para cada una de las Ordenanzas municipales, según el siguiente texto modificado:

“3.1.23. Superficie total edificada, o techo edificado

Es la resultante de la suma de la superficie construida en cada una de las plantas, incluyendo los sótanos, semisótano, ático y bajo cubierta, teniendo en cuenta las precisiones establecidas en los epígrafes siguientes y las que específicamente establezca la ordenanza de aplicación.

Las Ordenanzas de edificación podrán incorporar nuevas condiciones de cómputo de edificabilidad sobre desarrollos inmobiliarios bioclimáticos en donde se excluyan del cómputo aquellos elementos vinculados al correcto funcionamiento térmico y ambiental del edificio, según acuerdos municipales que se aprueben a tal efecto.

1. Ordenanzas MC / BA / BDC (edificios residenciales multifamiliares)

No computarán, a los efectos del Cálculo de la Superficie Total Edificada los espacios situados en:

a) Planta bajo rasante (sótanos o semisótanos) destinados a garaje o dependencias comunes de la edificación tales como: salas de reunión comunitaria, trasteros, vestuarios, aseos y botiquines de las instalaciones deportivas, cuartos de basura, de instalaciones, de funcionamiento mecánico y servicios de la edificación.

b) Planta baja destinados a garaje, salas de reunión comunitaria hasta un máximo de 50 m², trastero comunitario hasta un máximo de 25 m², cuarto de conserje, cuartos de basura, de instalaciones, de funcionamiento mecánico y servicios de la edificación, vestuarios, aseos y botiquines de las instalaciones deportivas vinculadas al uso.

Tampoco computarán en esta planta los espacios abiertos, tales como soportales, pasajes o plantas diáfanos.

c) Planta bajo cubierta destinados a trasteros, con acceso común, y sin acometida de agua (se permite acometida de agua para incendios en la zona de acceso común).

d) En la totalidad de las plantas los espacios complementarios de las instalaciones mecánicas de los edificios tales como: cuartos de máquinas, cajas de escaleras, ascensores, patinillos de instalaciones, etc.

e) Los tendederos de superficie menor de 5 m² construidos.

La superficie en planta de los cuerpos volados computará al 100% a efectos de cálculo de la Superficie Total Edificada siempre que éstos estén cubiertos, aun cuando estén total o parcialmente abiertos.

La superficie de las terrazas cubiertas, por criterios de mejora de las condiciones climáticas de la edificación, computará, a efectos de cálculo de la Superficie Total Edificada, según los siguientes casos en función de la orientación de las mismas:

- En el Arco Solar 3, computará el 100% de la superficie de las terrazas salientes
- En el Arco Solar 2, computará el 50% de la superficie de las terrazas salientes
- En el Arco Solar 1 y 4, la superficie de las terrazas salientes no computará

Las terrazas que no estén cubiertas no computarán a efectos de la Superficie Total Edificada.

A tal efecto, las licencias concedidas con criterios anteriores, no supondrán la situación de fuera de ordenación.

Cuando se opte por una solución de cubierta inclinada, los espacios situados bajo la misma y con altura libre igual o superior a 1,80 metros computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, excepto cuando se trate de espacios o construcciones destinados a albergar los equipos e instalaciones generales del edificio (conductos o cuartos de instalaciones, cajas de escalera o ascensores, etc.)

Las entreplantas computarán al 100%, excepto las situadas en locales de uso terciario, productivo o dotacional de edificios con Ordenanzas MC / BA / BDC en suelo urbano y Ordenanza RC en Plan Parcial AR "Nuevo Tres Cantos", que no computarán, con un máximo de 100 m² de superficie construida por local.

2. Ordenanzas RUI y RUE (Viviendas unifamiliares)

Serán computables a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada todos los espacios cubiertos con altura superior a 1,80 metros, incluso los destinados a trasteros, almacenes y garajes, siempre que se encuentren sobre rasante, y no se incluyan en los siguientes supuestos de este epígrafe.

No computarán como superficie total edificada:

- a) Los espacios bajo rasante.
- b) En planta baja, las terrazas cubiertas o porches que estén abiertos en uno o más de sus lados.
- c) Los garajes y edificaciones secundarias tales como cobertizos, cenadores, invernaderos y casetas para útiles de jardinería hasta un máximo de 25 m² en conjunto sobre la parcela.
- d) Las entreplantas computarán al 100%, excepto las situadas en locales exentos de uso terciario, productivo o dotacional, con Ordenanza RUI en suelo urbano y Ordenanza RU en Plan Parcial AR "Nuevo Tres Cantos", que no computarán.
- e) En los espacios libres mancomunados, regulados en la Ordenanza 5, Edificación Unifamiliar Intensiva, no computarán a efectos de edificabilidad las instalaciones comunitarias vinculadas a dichos usos, tales como vestuarios, aseos, botiquín, almacenes, instalaciones, etc... con un límite máximo de 50 m².

3. Ordenanzas IND, TER y DC (edificios de uso industrial, terciario y dotacional)

No computarán, a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, las superficies correspondientes a:

- a) Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos, o semisótanos) y en planta baja o última destinados a garaje o servicios e instalaciones generales de acceso (vestíbulo de entrada, escaleras y rellanos) y de funcionamiento mecánico, instalaciones y servicios de la edificación, vestíbulo de entrada (hasta un máximo de 50 m²). No tendrán la consideración de vestíbulo los pasillos de distribución.

En edificios de uso Dotacional, no computarán los espacios destinados a vestíbulo de entrada, escaleras y pasillos generales de la edificación en planta Baja sin límite de superficie.

- b) Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos o semisótano) destinados a usos auxiliares o al servicio del personal. Siempre que no tengan carácter lucrativo u oneroso para la industria. Por ej. Si se trata de una empresa de distribución y almacenaje, los almacenes propios de la actividad computan, pero no computarán los almacenes dedicados a material de oficina propio de la empresa o los comedores, cocinas, cámaras frigoríficas y despensas del comedor de empleados, o los vestíbulos y aseos del personal. Tampoco computan las áreas de mantenimiento del edificio, etc.

- c) Equipos, construcciones e instalaciones de proceso mecánico exteriores o interiores a la edificación (torres de refrigeración, torres de destilación, bombas, tanques de almacenamiento, etc.) situados en cualquier planta, así como los espacios complementarios de las instalaciones mecánicas de los edificios tales como: cuartos de máquinas, cajas de escaleras, ascensores, patinillos de instalaciones, etc

- d) Patios interiores cerrados, aunque estén cubiertos.

- e) Soportales y plantas bajas diáfanos o porticadas.

4. Ordenanza COM (edificios comerciales)

No computarán, a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, las superficies correspondientes a:

a) Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos, o semisótanos) y en planta baja o última destinados a garaje o servicios e instalaciones generales de acceso (vestíbulo de entrada, escaleras y rellanos) y de funcionamiento mecánico, instalaciones y servicios de la edificación.

b) En plantas bajo rasante, espacios dedicados al servicio del personal y áreas de carga y descarga de vehículos, excluyendo almacenes que sí computan.

c) Soportales y plantas bajas diáfanos o porticadas.

d) Espacios peatonales interiores a centros comerciales de grado 1º (COM .1)y ZTC en suelo Urbanizable, y exteriores a los locales comerciales (calles y patios cerrados), cubiertos o no. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y anchura superior a 4,50 metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero que mantengan un ancho libre agregado de 3,00 metros, garantizando en todo momento las condiciones mínimas de evacuación del DB-SI del Código Técnico o normativa que lo complemente o sustituya en el futuro, así como la Normativa de Accesibilidad correspondiente.

Estos espacios dedicados a pequeños quioscos o áreas comerciales de carácter temporal situados en dichas calles interiores, no computarán a efectos de edificabilidad, siempre y cuando cumplan las condiciones recogidas específicamente en la ordenanza de aplicación COM.1.

e) En aquellas áreas reguladas por la ordenanza comercial en su Grado 2º (COM.2), no computarán a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada las superficies correspondientes a las entreplantas, con un máximo de 100 m² de superficie construida por local. En consecuencia, cuando un local cuente, si ello es posible por aplicación de la ordenanza correspondiente, con una entreplanta de superficie mayor de 100 m², sólo la superficie que exceda de 100 m² computará a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada.

3.1.26. Altura de la edificación

Se modifican determinados apartados según el siguiente texto modificado:

“3.1.26. Altura de la edificación

1. Es la distancia vertical, expresada en metros, desde la rasante de la acera o la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, o el nivel de planta baja replanteado topográficamente en documentación aprobada por el Ayuntamiento, hasta la cara inferior del último forjado horizontal o hasta la cara inferior de la intersección del alero de la última planta con la fachada exterior.

2. También es el número de plantas de la edificación, según el apartado 3.2.3. regulación de las plantas de una edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos y la planta ático o bajo cubierta, con las salvedades admitidas explícitamente por la ordenanza de aplicación o por la Fichas de ordenación (ZO, UE).

3. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos de medición por distancia vertical y por número de plantas, habrán de respetarse las dos en cada una de las fachadas del edificio, con la excepción del párrafo siguiente.

4. La planta técnica definida en el apartado 3.2.3.7 no será tenida en cuenta en el cómputo del número de plantas o de altura del edificio.

5. La altura que establece el Plan General en sus Planos de Ordenación o en las determinaciones de las Ordenanzas aplicables a la edificación tiene el carácter de máximo, no de valor fijo. Consecuentemente podrán construirse edificios de altura inferior a la marcada.

6. La altura de la edificación podrá variarse, excepcionalmente siempre que se trate de una propuesta singular y en casos justificados, cuando se considere necesario para un mejor diseño y/o funcionalidad del edificio. Se tramitará a través de un Plan Especial, donde se detalle la propuesta y ordenación de volúmenes, siempre que la variación de altura máxima del edificio no supere la altura original en más un 25% de ésta ni se aumente el número de plantas o la

edificabilidad asignada. El Plan Especial deberá estar aprobado definitivamente con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

7. Medición de alturas:

a) En las edificaciones con fachada alineada a vía pública, la altura en metros se medirá en proyección vertical desde la rasante oficial de la vía pública hasta el encuentro de la cara inferior del alero, o de cubierta si aquel no existiera, con la cara exterior de fachada. En los casos de distintas rasantes en las alineaciones de parcela se atenderá a los siguientes métodos de medición de la altura:

I) Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle no supere 1,50 metros, la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle con cota media entre los extremos.

En el uso de vivienda unifamiliar, podrá mantenerse la cota de la rasante más elevada, siempre que la diferencia entre los puntos de fachada a mayor y menor cota no sea superior a 1,50 metros.

II) Si la diferencia entre los puntos de fachada a mayor y menor cota es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios de modo que las diferencias entre las cotas extremas de cada tramo sean iguales o inferiores a 1,50 metros, aplicando a cada uno de ellos la regla citada en el punto I).

III) En las parcelas en esquina o chaflán a calles con distintas rasantes entre los extremos opuestos se calculará la altura desarrollando las fachadas a ambos viales como si fuesen una sola y estando a lo dispuesto en los epígrafes anteriores. Si la diferencia entre las cotas extremas de cada fachada fuera mayor de 1,50 metros y, en consecuencia hubiera que dividirla en tramos, se mantendrá siempre uno centrado en la esquina.

IV) En parcelas con fachadas opuestas a calles de diferentes cotas de rasante, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada una de las fachadas hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores a ambas vías.

b) En las edificaciones con frentes no alineados a vía pública: tanto si se trata de alineación exterior como interior, la medición de la altura se hará respecto a la cota natural del terreno en cada plano de fachada, siempre que dicha cota natural no haya sido alterada al ejecutar las obras de urbanización o la rasante natural no se ajuste al viario circundante una vez ejecutada la urbanización. Si así fuese, la medición de la altura se hará respecto de la rasante virtual en cada plano de fachada. Las referencias para obtener la rasante virtual desde la que medir la altura de la edificación en cualquier punto de la superficie de cada parcela o manzana, serán las rasantes de las calles limítrofes que conforman el perímetro de la parcela o manzana en cuestión. Para trazar esta rasante virtual se procederá de la siguiente manera:

Se obtendrá la cota de referencia que corresponda en la vía pública a los dos puntos siguientes:

- Punto1: Es la intersección entre la línea que delimita la parcela respecto de la vía pública (linde de parcela) y la línea que representa la prolongación de la fachada del edificio de la cual se pretenda medir la altura, una vez implantado en la parcela.

- Punto 2: Es el opuesto al obtenido anteriormente prolongando la línea de fachada en sentido opuesto.

La rasante virtual se obtendrá, en sección, trazando la línea que une estas dos cotas. Si la parcela no tiene todos los frentes a vía pública, pero forma parte de una manzana que si los tiene, la prolongación de la línea de fachada se continuará hasta que se produzca la intersección con la vía pública, obteniendo así el punto cuya cota altimétrica constituye la otra referencia para el trazado de la rasante virtual.

Si la operación antes descrita no pudiera efectuarse por tratarse de parcelas o manzanas colindantes en alguno de sus linderos con suelo no urbanizable, Redes Supramunicipales de Infraestructuras (M- 607, Cercanías o TAV) o Redes Generales o Locales de zonas verdes (Parque Norte, etc) que estén situadas a cotas sensiblemente superiores o inferiores, se tomarán como referencia las cotas de los viales públicos que conformen el borde de la parcela o manzana en su caso, de manera que la rasante virtual pueda ajustarse en lo posible a las cotas altimétricas del viario. A continuación se procederá de igual manera que se indica en los subíndices I y II en el apartado anterior.

8. Corrección de la planimetría de la parcela:

Se admitirá la modificación de la planimetría de la parcela, elevándola o bajándola respecto a la rasante de sus calles perimetrales, siempre que el desnivel respecto a la rasante natural en la zona de retranqueo no supere un margen de elevación o de excavación de $h = \pm 1,20$ metros.”

3.1.30. Edificio bioclimático

Se modifica la definición según el siguiente texto modificado:

“3.1.30. Edificio bioclimático

Se denomina Edificio Bioclimático aquel que se diseña en cumplimiento estricto y exigente, en todos sus apartados, del DB.HE Ahorro de Energía del Código Técnico de la Edificación: limitación de la demanda energética, rendimiento de las instalaciones térmicas, eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, y contribución de la energía solar, térmica y fotovoltaica, garantizando a tal efecto un nivel mínimo de Clase B en el Certificado de Eficiencia Energética del edificio, de conformidad con el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro, tanto de carácter autonómico de la Comunidad de Madrid como de carácter Estatal.”

3.1.31. Apartamento

Se limita la superficie útil mínima según el siguiente texto modificado:

“3.1.31. Apartamento

A efectos del cómputo del número de viviendas en suelo urbanizable, se define como apartamento, aquella unidad habitacional cuya superficie construida se encuentre entre 30 m² y 60 m². Se considera a tal efecto un programa mínimo de aseo y estancia-comedor-cocina que pueda servir de dormitorio.”

- CAPÍTULO 3.2 CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN, HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

3.2.2. Organización de las Cubiertas y aprovechamiento bajo las mismas

Se realizan modificaciones en los apartados según el siguiente texto modificado:

“3.2.2. Organización de las Cubiertas y aprovechamiento bajo las mismas

1. La cubierta de la edificación deberá ajustarse a las alturas máximas de cornisa y cumbrera establecidas en la ordenanza correspondiente. Así mismo deberá cumplir las condiciones generales que se definen en este apartado.

2. Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas, siempre que su pendiente no sea superior al 100% (equivalente a un ángulo de 45°) y que la altura de cumbrera no sea superior a 4,50 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal.

3. La cubierta del edificio arrancará como máximo a 1,00 metro por encima de la cara superior del último forjado horizontal.

4. La cubierta sobre plantas retranqueadas quedará incluida dentro del volumen definido en el punto 2.

5. No podrá sobresalir ningún espacio o elemento por encima del volumen definido por planos imaginarios trazados con un ángulo de 45° y sobre elevados 1,00 metros por encima del último forjado horizontal de techo de planta de piso, o de la cara superior de la línea de cornisa, salvo los volúmenes exteriores a estos planos imaginarios, tanto en las fachadas exteriores como interiores, cuando éstos correspondan a:

a) elementos de comunicación vertical (cajas de escalera, maquinaria de ascensores, etc) o conductos de las instalaciones generales del edificio, siempre que su altura no supere en más de 4,50 metros la cota de la cara superior del último forjado horizontal;

b) buhardas, siempre en conjunto su proyección horizontal no supere un tercio de la longitud total de fachada del edificio. En el caso de los unifamiliares adosados, esta limitación será de dos tercios de la longitud total de fachada.

c) barandillas y antepechos de azoteas o terrazas, siempre que su altura no supere los 1,20 metros, medidos desde su arranque;

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.

e) Los remates ornamentales como columnatas, frontones triangulares, falsas fachadas, etc., y los rótulos publicitarios.

6. Se admite la construcción de áticos en todos los casos, cumpliendo las condiciones de los apartados 2, 4 y 5, debiendo además retranquear su fachada un mínimo de 2,40 m respecto a la del edificio.

En el caso de edificios residenciales en ordenanza MC, con un fondo de edificación igual o menor de 12 metros, se permite que el retranqueo del ático se produzca exclusivamente en una de las fachadas exteriores. En tal caso deberá garantizarse que dicho retranqueo corresponde a la fachada más próxima a la alineación exterior hacia la vía pública.”

3.2.3. Regulación de las plantas de una edificación

Se realizan modificaciones en los apartados según el siguiente texto modificado:

“3.2.3. Regulación de las plantas de una edificación

Se considerará regulada una planta por aquella definición, entre las siguientes, a la que se adscriba más del 50% de su superficie.

1. Plantas bajo rasante

Se considerarán plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos, según la definición establecida en los epígrafes siguientes. Esta definición es a los efectos del cómputo del número de plantas. El resto de las plantas de edificación se considerarán plantas sobre rasante.

2. Sótanos

Se entiende por sótano la planta cuya cara inferior de techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación o por debajo de ella.

En los sótanos no se permiten dormitorios ni estancias principales de vivienda. Tampoco se admitirán usos terciarios o dotacionales, salvo que estén vinculados a la actividad de planta baja, y siempre que lo admita la ordenanza aplicable. No obstante lo anterior, en los sótanos y semisótanos de edificaciones con uso residencial multifamiliar característico serán admisibles los usos complementarios no residenciales cuando lo admita expresamente la ordenanza aplicable y siempre que se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) acceso a nivel desde vía o espacio público

b) justificación de la dotación de aparcamiento correspondiente a las viviendas incluidas en el edificio

c) justificación de la dotación de aparcamiento correspondiente al uso asignado al local situado en planta bajo rasante, que se hará comprobando la existencia de las escrituras de los locales de usos lucrativos, ubicados bajo rasante.

d) justificación del cumplimiento de la edificabilidad máxima admitida en el Plan General.

Los demás usos posibles, y en particular el deportivo, serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas que garanticen la ventilación del local, y la seguridad de las personas ante el riesgo de incendio.

La altura mínima de la planta sótano será de 2,20 metros. En el caso de que discurran conductos de instalaciones por debajo del techo del sótano, habrá de mantenerse un gálibo libre mínimo que se definirá en función del uso.

3. Semisótanos

Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a la altura de 1,90 metros de la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso debajo de la rasante no lo esté a más de 2 metros de ésta.

La altura libre mínima de la planta semisótano nunca será inferior a 2,60 metros en el caso de usos comerciales, oficinas y dotaciones comunitarias.

En los semisótanos no se permiten dormitorios ni estancias principales de vivienda salvo en edificaciones residenciales unifamiliares, donde serán admisibles todos los usos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el epígrafe relativo a "Ventilación e iluminación de piezas habitables" de este Capítulo.

Los demás usos posibles serán autorizados si se dota al local de medidas técnicas que garanticen la ventilación del local y la seguridad de las personas ante el riesgo de incendio.

4. Planta baja

Se entiende por planta baja toda planta de acceso a la edificación, cuya cara inferior de forjado de suelo se encuentre a 1,90 metros o menos sobre la cota media de las rasantes de la fachada del edificio, o de la cota media de las rasantes naturales del terreno o viales en contacto con la edificación. A estos efectos, se considerarán tanto las vías públicas de tráfico rodado exteriores a la parcela como los espacios peatonales de uso y titularidad públicos situados en el interior de las manzanas, cuando se acceda desde ellos a dicha planta.

La altura libre de la planta baja, medida desde la cara superior del pavimento terminado hasta la cara inferior del forjado de techo, en edificios donde sean de aplicación Ordenanzas de usos residenciales multifamiliares será, dependiendo del uso de la misma:

	Mínimo	máximo
Viviendas en Planta Baja	2,50	3,00
Locales comerciales en Planta Baja	3,00	4,80
Espacios abiertos en planta baja	2,80	4,80

La altura libre de la planta baja podrá reducirse mediante falsos techos, hasta un mínimo de 2,50 m. en zonas vivideras, ya sean de uso terciario o de uso residencial y, hasta 2,20 m. en zonas no vivideras.

5. Entreplantas

Sólo se admitirá bajo ese concepto la planta que se ubica entre la planta 1ª y la planta baja, y con superficie útil no mayor del 50% de la total en planta baja, condición que también se debe cumplir en relación al local al que esté adscrito.

Cuando un local con entreplanta se subdividiera en diferentes locales, se cumplirán en cada uno de ellos las anteriores condiciones, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

Las entreplantas no tendrán acceso independiente desde el exterior (salvo accesos de seguridad pero no de uso público) y formarán parte del local situado en planta baja, estando vinculadas al mismo uso.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

6. Planta de piso.

Es toda aquella situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre de las plantas de piso será como mínimo de 2,50 metros.

La altura libre de la planta de piso podrá reducirse mediante falsos techos, debiendo respetar en todo caso un mínimo absoluto de 2,50 metros en locales vivideros (comerciales o estanciales) y 2,20 metros en los restantes.

7. Planta técnica

Es toda planta de piso:

a) en edificaciones con uso global productivo, terciario o dotacional.

b) en edificaciones con uso global residencial de tipología colectiva de más de cinco plantas, que sea destinada exclusivamente a la ubicación de maquinaria, instalaciones y dependencias necesarios para el funcionamiento mecánico o térmico del edificio, y cuya posición, en caso de tratarse de planta intermedia, justifique una mejora del funcionamiento energético del edificio. En la planta técnica no se admitirá ningún local vividero, pero sí un cuarto de mantenimiento o de almacenaje no superior a 30 m², y elementos de comunicación vertical. La altura libre de las plantas técnicas será como mínimo 2,20 metros, con altura máxima la que corresponda a la instalación técnica justificada documentalmente, con un máximo de 4,0 metros. La planta técnica, para que pueda ser considerada como tal, deberá ser ocupada en más de un 50% de su superficie por instalaciones técnicas.

8. Planta bajo cubierta

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado y la cara inferior de la cubierta.

En las plantas bajo cubierta con uso residencial, al menos el 50% de su superficie útil tendrá una altura libre superior a 2,40 metros. Todos los paramentos verticales de las habitaciones vivideras tendrán como mínimo 1,50 metros de altura."

3.2.4. Regulación de los entrantes y salientes en fachada

Se realizan modificaciones en los apartados según el siguiente texto modificado:

"3.2.4. Regulación de los entrantes y salientes en fachada

En una fachada no se permitirá que sobresalgan de la alineación exterior más que los vuelos que se fijan a continuación.

1. Cuerpos salientes.

Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada de una edificación.

Se definen como cerrados, aquellos cuerpos salientes cuyos contornos laterales y frontales constituyen cerramientos indesmontables en toda la altura libre de piso o bien, cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Se consideran como semicerrados cuando tengan los dos contornos laterales cerrados totalmente mediante cerramientos indesmontables o con cerramientos opacos que superen la altura de dos metros. Son cuerpos salientes abiertos, los que no están en las condiciones anteriores.

Se prohíben los cuerpos salientes cualquiera que sea su altura, en planta baja y en planta bajo cubierta.

En planta piso, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) el vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada exterior en cualquier punto de ésta no podrá exceder de 1,50 metros.

b) Estarán situados a una altura mínima de 3,60 metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, si ésta no existiese.

2. Elementos salientes en fachada.

Son los elementos constructivos de carácter fijo, no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada de una edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, impostas, molduras, vigas, gárgolas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. Se exceptúan los toldos, muestras y banderines publicitarios, que se regulan en los epígrafes siguientes.

En planta baja se permiten los elementos salientes, que no podrán rebasar la alineación oficial más del 10% de la acera, con un máximo de 0,15 metros, valores que regirán para escaparates, vitrinas y decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Para los edificios no alineados con vía pública, se permitirán marquesinas desde el plano de fachada principal del edificio, correspondiente al acceso principal y en toda la longitud de éste y no podrán sobrepasar el límite de la parcela. La altura de estas marquesinas no será inferior a 2,50 m.

Los tejadillos situados sobre la vallas de cerramientos de las parcelas en los puntos de acceso, tanto peatonales como de vehículos, estarán a una altura no inferior a 2,50 m. ni superior a 3,5 m., admitiéndose un vuelo máximo sobre la acera de 0,40 m.

3. Toldos

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros respetando, en todo caso, el arbolado.

4. Muestras

Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será de 0,40 metros. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m.

Las muestras luminosas irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno.

En el caso de muestras luminosas y cuando las características constructivas de los edificios donde se ubiquen los locales no permitan el cumplimiento de las alturas indicadas anteriormente, se podrán proponer soluciones alternativas que en cualquier caso cumplirán las condiciones de los elementos no luminosos.

5. Banderines

Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado por los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros.

Los banderines luminosos irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera o terreno.

En el caso de banderines luminosos y cuando las características constructivas de los edificios donde se ubiquen los locales no permitan el cumplimiento de estas condiciones se podrán proponer soluciones alternativas que en cualquier caso cumplirán las condiciones de los elementos no luminosos.

6. Rótulos

a) En parcela privada:

Queda expresamente prohibida la colocación de rótulos o anuncios en la cubierta de las edificaciones, con excepción de lo señalado a continuación.

En zonas con uso característico no residencial podrán colocarse rótulos o anuncios como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior a 2,00 metros. El rótulo o anuncio sólo podrá corresponder al logotipo, anagrama y/o nombre de la

empresa. En caso de ser luminoso, deberá situarse a una distancia mínima de 20 metros con respecto a las edificaciones de uso residencial.

b) en vía pública:

Se admitirá publicidad privada exclusivamente en los siguientes casos:

i. postes informativos municipales específicamente diseñados para este fin

ii. publicidad electoral temporal en las condiciones que la Junta electoral y el Ayuntamiento determinen.

En cualquier caso, la publicidad en vía pública deberá regularse a través de una Ordenanza municipal específica donde se establezcan de forma pormenorizada todos aquellos aspectos necesarios para su regulación y control.

3.2.5. Condiciones de los patios

Se realizan modificaciones en los apartados según el siguiente texto modificado:

“3.2.5. Condiciones de los patios

1. Patio de manzana

Es el espacio libre, u ocupado en planta baja cuando la Ordenanza lo admite, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada que se determinan gráficamente con la alineación oficial interior, tal y como se define en los Planos de Ordenación Urbana; y también es todo aquel patio definido por planos interiores de fachada, que permiten circunscribir un círculo de diámetro igual a la altura del plano interior de fachada más alto, con un mínimo de 20,00 metros. A efectos del cómputo de la altura del plano interior de fachada, se excluyen los paños o elementos de menos de 3 metros de anchura o desarrollo horizontal.

2. Patios de luces

Es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela que, no constituyendo patio de manzana, esté destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinerías. Tendrán esta consideración aun cuando estén cubiertos por elementos traslúcidos, siempre que presenten una superficie de ventilación igual o superior al 50% de la superficie del patio.

a) Dimensiones de los patios de luces abiertos y de los entrantes de fachada.

Los entrantes de fachada o patios de luces abiertos cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L del frente abierto no será inferior a H/6, con un mínimo de 3 m. y la profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, será como máximo igual a 1,5 L para espacios destinados a la estancia de personas y a 2 L en los demás casos. No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,5 m., siempre que en los planos laterales nos se abran huecos.

b) Dimensiones de los patios interiores

Las dimensiones mínimas de los patios interiores se determinan en función de las piezas que abran a ellos y a la altura del patio, medida ésta desde el paramento más alto de la coronación hasta la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo (excluyendo la planta baja cuando estuviese cubierta con un techo indismontable).

Las dimensiones mínimas de los patios serán las que se determinan a continuación:

USO	DIMENSIÓN MÍNIMA SOBRE LA ALTURA ABSOLUTA	
Piezas habitables	H/3	3.00
Cocina	H/4	3.00
Piezas no habitables	H/5	2.50

La superficie mínima de los patios no podrá reducirse con galerías, terrazas ni cualquier otro tipo de voladizo.

Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio periférico libre sin cierre de ningún tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, con una superficie de ventilación mayor del 20 % de la superficie del patio.

Los núcleos de comunicación vertical podrán ocupar el espacio del patio interior, subdividiendo el mismo, en tanto que cada una de las partes resultantes cumpla los requisitos establecidos en este epígrafe. Esta condición habrá de cumplirse aun cuando los cuerpos de escalera se encuentren total o parcialmente abiertos.

Los patios adosados a linderos cumplirán las anteriores condiciones, pudiendo constituirse mancomunidades de patios.”

3.2.6. Condiciones y dotaciones en locales y edificios

Se realizan modificaciones en los apartados según el siguiente texto modificado:

“3.2.6. Condiciones y dotaciones en locales y edificios

Con carácter general será de aplicación, en todos sus términos, lo dispuesto en el CTE, DB.HS -3, Calidad del Aire Interior, así como lo dispuesto en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa de aplicación que lo sustituya y/o complemente.

Las instalaciones de iluminación interior y exterior deberán cumplir con lo dispuesto en el DB-SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada, así como lo dispuesto en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa de aplicación que lo sustituya y/o complemente.

En cuanto a las instalaciones de alumbrado de emergencia deberán cumplir con lo dispuesto en el DB-SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada o con lo dispuesto en el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, aprobado por el R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, según su ámbito de aplicación.

Las siguientes limitaciones serán de aplicación cuando impongan medidas más restrictivas o complementarias.

1. Ventilación e iluminación de piezas habitables

a) Todo local de trabajo en edificios con uso terciario deberá contar con huecos de ventilación e iluminación natural cuya superficie no sea inferior a un octavo (1:8) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación.

Excepcionalmente, cuando las condiciones del local y/o las especiales exigencias técnicas de la actividad lo imposibiliten, podrán admitirse en dependencias concretas, sistemas de ventilación forzada y diferente disposición de los puestos de trabajo.

Los espacios que no se destinen a actividades de estancia o trabajo podrán iluminarse y ventilarse artificialmente.

b) Cada una de las piezas habitables en edificios de viviendas dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza y de una superficie mínima de iluminación de un octavo (1:8) de dicha superficie útil.

c) Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación

2. Evacuación de humos, vahos y similares:

a) Con carácter general, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas requiriéndose chimeneas de ventilación a cubierta independientes del resto

de conducciones del edificio. No obstante, será admisible en el único caso de uso privado, excluyendo del mismo el uso industrial, comercial o de servicio, la salida a fachada de gases producidos por calderas individuales, en las condiciones establecidas por las Compañías Suministradoras.

b) Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción, y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías. En restaurantes, bares, cafeterías y similares, el conducto de evacuación de humos de cocinado será vertical, a excepción de los tramos de conexión del extractor al conducto de evacuación, que tendrán en todo caso una pendiente no inferior al 10%.

c) Todo tubo o conducto de chimenea será rígido e incombustible, y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso o salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

d) Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores de edificios de vivienda multifamiliar, debiendo tener un tratamiento en su acabado similar a alguno de los elementos de las fachadas (fábrica de ladrillo, carpintería, otras instalaciones vistas, elementos ornamentales, etc.) y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho (8) metros y a quince (15) metros de cualquier hueco.

e) Adicionalmente a las normas anteriores se deberán cumplir todas aquellas derivadas de la Normativa técnica de aplicación en cada caso o cualquier otra que la sustituya o complemente en el futuro.

3. Abastecimiento de agua

Será de aplicación, en todos sus términos, lo dispuesto en el CTE, DB.HS -4, Suministro de Agua, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro. Las siguientes limitaciones serán de aplicación cuando impongan medidas más restrictivas o complementarias.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante, procedente necesariamente del sistema de suministro municipal cuando se trate de suelo urbano.

Para el otorgamiento de licencia de construcción de cualquier tipo de edificio; o de licencia de obra mayor en reformas de viviendas o edificios que incluyan la del sistema de agua, se exige:

a) Garantía de que existe el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal o bien otro distinto, acreditándose en este último caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

b) Incorporación al proyecto, de las siguientes determinaciones para el ahorro de agua:

I. En edificios de vivienda, existirán contadores individuales de agua para cada vivienda o local, norma aplicable incluso si existiese instalación de agua caliente centralizada.

II. Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán perlizadores o economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²), tengan un caudal máximo de 8 litros por minuto (8,0 l/min).

III. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis (6) litros, y dispondrá de la posibilidad de optar por dos tipos de volumen de descarga.

IV. El mecanismo de las duchas incluirá economizadores de chorro o similares y mecanismo reductor de caudal de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min).

V. En particular, los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo similar de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro (1,0 l) de agua.

VI. Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles.

Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán la normativa de las Compañías Suministradoras y las correspondientes normas técnicas de la Comunidad de Madrid.

4. Red de saneamiento

Será de aplicación, en todos sus términos, el CTE, DB.HS 5, Evacuación de Aguas, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro. Las siguientes limitaciones serán de aplicación cuando impongan medidas más restrictivas o complementarias.

En las obras de nueva planta las aguas pluviales se conducirán a la red propia de saneamiento del edificio por bajantes exteriores o interiores, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a la calle o espacios públicos exteriores; esa red de saneamiento deberá desembocar en la red de aguas pluviales de la urbanización, si existiese aquella.

En suelo urbano, las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal.

Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán las correspondientes Normas Técnicas del Mº de Fomento y la CAM y, además las siguientes condiciones:

a) Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas. Este requisito no será exigible para el caso de aquellos garajes ya construidos en los que no exista red de drenaje independiente de los colectores del resto del edificio. En estos supuestos, se deberá disponer de solución técnica alternativa que permita la recogida de eventuales vertidos de grasas y líquidos combustibles, tal como depósitos de materiales absorbentes. El separador de grasas será en todo caso obligatorio para los desagües de áreas de lavado que existan en los garajes.

b) Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro, debiéndose construir estos pozos cuando no existan.

Se acometerá a pozo de registro existente o se construirá uno en su defecto, injertándose por encima de la clave o generatriz superior del tubo general, garantizando así su correcto funcionamiento, sin que se produzcan obstáculos en el injerto que pudieran reducir la sección hidráulica del colector. El injerto en la red municipal se hará a través de un pozo de resalto que absorba la diferencia de cota de la acometida ejecutada respecto de la red municipal.

El tubular de conexión al alcantarillado público será, como mínimo, de 0 300 mm. de diámetro y el trazado tendrá una pendiente comprendida entre el 1% y el 4%.

Los tramos de acometida ejecutados por la propiedad, conforman la acometida global del edificio o parcela y tienen la consideración de acometida particular, debiendo mantenerla la propiedad en perfecto estado de uso y conservación.

Deberán cumplirse las prescripciones técnicas impuestas por la normativa de aplicación, en relación a las arquetas o elementos de controles del vertido, dentro de parcela, previas a la acometida de saneamiento.

c) Cuando se dispongan instalaciones de bombeo para desaguar los vertidos de sótanos, semisótanos y plantas bajas, no se conectarán a estos bombeos los desagües de las plantas superiores, que deberán realizarse independientemente de los anteriores.

Todas las instalaciones industriales y establecimientos utilizados en cualquier actividad comercial que viertan a la red general de saneamiento dispondrán, para la toma de muestra y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior que deberá cumplir los requisitos establecidos por la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid, así como demás normativa que la complemente, modifique o sustituya.

En suelo no urbanizable, el vertido de aguas residuales podrá hacerse a pozos absorbentes, previa depuración en fosa séptica o estación depuradora o cualquier otro sistema que garantice una adecuada depuración de las aguas negras generadas, que requerirán la aprobación previa del Ayuntamiento y de la Confederación Hidrográfica de cuenca.

5. Red eléctrica y de telecomunicaciones

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien, por medio de fuentes de generación propia. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

En los edificios con centros de transformación en su interior, se garantizará la posibilidad de acceso por las Compañías suministradoras para mantenimiento y sustitución de los mismos.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determine la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado eléctrico y de telecomunicaciones, según legislación vigente, y no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

6. Evacuación de basuras.

Será de aplicación, en todos sus términos, el CTE, DB.HS-2, Recogida y Evacuación de Residuos, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro. Las siguientes limitaciones serán de aplicación cuando impongan medidas más restrictivas o complementarias.

Existirá la posibilidad de limpieza de los locales destinados al almacenamiento de cubos de basura por baldeo o con manguera y el desagüe con sumidero. Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento similar para su limpieza. La puerta de acceso tendrá un ancho libre mínimo de 0,90 m. para facilitar la retirada de los cubos de basura. El local será ventilado por conducto independiente a la cubierta del edificio. La ventilación directa a fachada sólo será admisible en casos excepcionales, debidamente justificados, y de manera que el hueco de ventilación se sitúe como mínimo a 2,50 metros por encima de la rasante de la acera y a 4,00 metros de cualquier otro hueco.

Estos locales tendrán las superficies necesarias que garanticen el almacenaje y cómoda manipulación de los contenedores necesarios para gestionar la evacuación de los residuos sólidos generados por los habitantes de los inmuebles diariamente, y con un mínimo de 4,0 m².

7. Instalación de acondicionamiento de aire

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia de personas, deberá contar con instalación de calefacción o acondicionamiento de aire; pudiendo emplear cualquier sistema de calefacción.

En todo caso el diseño de las instalaciones se efectuará sobre los criterios de ahorro energético y minimización de contaminación, ajustándose en todo caso a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, aprobado por el R.D. 1027/2007, de 20 de julio, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa de aplicación que lo sustituya y/o complemente.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los Departamentos Municipales competentes en la materia. En especial no deberán sobrepasar los niveles máximos de ruido y vibraciones permitidos por la normativa de aplicación en materia de contaminación acústica, y cumplirán en todo caso las restantes limitaciones y requisitos exigidos en dicha normativa.

La altura mínima sobre la acera de cualquier sistema mecánico de ventilación, extracción o acondicionamiento de aire será mayor o igual a 2,50 m., debiendo quedar, en todo caso, resuelta la seguridad a viandantes mediante los medios de protección que sean necesarios.

En los locales comerciales situados en planta baja, los equipos de acondicionamiento de aire que se instalen deberán estar totalmente empotrados, y en cualquier caso deberán mantenerse dentro de los límites de su parcela. En caso de existir algún tipo de impedimento para que la instalación se ejecute según las determinaciones indicadas anteriormente, se propondrán soluciones alternativas debidamente justificadas, que deberán ser aprobadas previamente por el Ayuntamiento.

Todos los proyectos de nueva planta o de rehabilitación de edificios con uso residencial multifamiliar o terciario deberán prever los espacios necesarios para la instalación posterior de

equipos y conductos de aire acondicionado, o incorporar éstos, de manera que se mantenga la unidad formal y compositiva de las fachadas.

Tales espacios estarán preferentemente situados en cubierta, con previsión de patinillos de tuberías de conexión con los equipos interiores, si bien se permitirá su situación en el interior. En todos los casos estarán dotados de aislamiento acústico suficiente.

En edificios nuevos, siempre, y en edificios rehabilitados siempre excepto cuando sea técnicamente imposible, se deberán prever en cubierta localizaciones y anclajes para situar los equipos de acondicionamiento de aire de todas las viviendas y locales del edificio, así como los patinillos verticales de las mismas hasta la cubierta para la futura instalación, en su caso, de las tuberías de fluido refrigerante. Esta localización en cubierta deberá estar dotada de elementos de anclaje perimetrales que permita anclar elementos de aislamiento acústico si fuera necesario.

Por un patinillo al efecto, se realizará una preinstalación de conductos de fluido refrigerante, desde la cubierta hasta los puntos previstos de situación de las unidades interiores de las viviendas ó locales.

En todo caso, deberá quedar resuelta la seguridad de los viandantes mediante los medios de protección que sean necesarios.

Las condiciones específicas de las Instalaciones de Climatización (distancias entre equipos, separación a huecos de piezas habitables, aparatos y maquinaria, valores de emisión a la atmósfera, ruidos generados, etc) deberán garantizar las condiciones mínimas establecidas a tal efecto por la Ordenanza Municipal correspondiente, de conformidad con el Art.32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En ningún caso los condensados pueden verter al exterior.

8. Antenas de telefonía y repetidoras.

Toda instalación de antenas requerirá licencia municipal. Dichas instalaciones deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza municipal Reguladora de la Instalación y funcionamiento de Infraestructuras radioeléctricas en su caso. Se prohíbe situar en fachadas antenas receptoras, parabólicas o de otro tipo. Podrán situarse en los balcones o terrazas siempre que ningún elemento sobresalga de la línea de fachada más de ochenta centímetros.

9. Instalación solar térmica

Deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios, aprobado por el R.D. 1027/2007, de 20 de julio, y con el DB.HE-4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria del Código Técnico de la Edificación, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa de aplicación que lo sustituya y/o complemente. En todo caso deberá quedar resuelta la seguridad estructural de la instalación.

Todas aquellas instalaciones de energía solar térmica con producción superior a la necesitada por la edificación en la que se implantan, con objeto de su venta a terceros, se deberán solicitar licencia expresa para dicha actividad de producción y venta de energía donde se pormenoricen las condiciones de la instalación. Dichas instalaciones productivas se incluyen como categoría del Uso Global Productivo y su implantación será regulada a través de Ordenanza Municipal específica a tal efecto.

10. Instalación solar fotovoltaica

Deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por el R.D. 842/2002, de 2 de agosto, y con el DB.HE-5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica del Código Técnico de la Edificación, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa de aplicación que lo sustituya y/o complemente. En todo caso deberá quedar resuelta la seguridad estructural de la instalación. Todas aquellas instalaciones de energía solar fotovoltaica con producción superior a la necesitada por la edificación en la que se implantan, con objeto de su venta a terceros, deberán solicitar licencia expresa para dicha actividad de producción y venta de energía donde se pormenoricen las condiciones de la instalación. Dichas instalaciones productivas se incluyen como categoría del Uso Global Productivo y su implantación será regulada a través de Ordenanza Municipal específica a tal efecto.

11. Instalación de Energía Eólica

Se prohíbe la instalación de aerogeneradores en Suelo Urbano. Se podrá autorizar su implantación de forma excepcional, mediante la tramitación de un Plan Especial, si se justifica pormenorizadamente su instalación por interés general. Todas aquellas instalaciones de energía eólica con producción superior a la necesitada por la edificación en la que se implantan, con objeto de su venta a terceros, deberán solicitar licencia expresa para dicha actividad de producción y venta de energía donde se pormenoricen las condiciones de la instalación. Dichas instalaciones productivas se incluyen como categoría del Uso Global Productivo y su implantación será regulada a través de Ordenanza Municipal específica a tal efecto.

12. Aparatos elevadores

Deberán cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 1314/1997, de 1 de agosto, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE, sobre ascensores, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa de aplicación que lo sustituya y/o complemente.

3.2.7. Condiciones de seguridad y accesibilidad

Se realizan modificaciones según el siguiente texto modificado:

“3.2.7. Condiciones de seguridad y accesibilidad

Con carácter general será de aplicación, en todos sus términos, lo dispuesto en el CTE, DB.SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro. Las siguientes limitaciones serán de aplicación cuando impongan medidas más restrictivas o complementarias. En los edificios y locales de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de emergencia, aparatos de extinción de incendios, procedimientos de evacuación en caso de siniestro, posición de acceso y servicios, situación de teléfonos y medios de comunicación para minusválidos y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro.

1. Accesibilidad a las edificaciones y supresión de barreras arquitectónicas

El acceso a las edificaciones, y en particular a los locales con uso de almacén o de comercio deberá poder realizarse desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado.

Todas las obras de edificación o urbanización cumplirán con lo dispuesto en el Real Decreto 556/1989 de 19 de Mayo, de Medidas Mínimas sobre Accesibilidad a los Edificios, y en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y su modificación por Decreto 138/1998, de 23 de julio, así como cualquier otra normativa que la complemente o sustituya en el futuro.

2. Escaleras, rellanos y pasillos en edificios de vivienda colectiva

Las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas desde el exterior en todas sus plantas piso, con una superficie mínima de ventilación de 1 m² por planta. Sin embargo, en edificios de hasta cuatro plantas se permiten las escaleras con iluminación y ventilación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo de 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 m. y una superficie mínima de 0,75 m².

El rellano con salida de ascensor o con puertas de locales que abran hacia el mismo, tendrá un ancho mínimo de 1'50 metros y, en los demás casos, de 1'20 metros. Las condiciones de las escaleras y rampas se ajustarán a las determinaciones definidas a tal efecto en el CTE, DB.SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro, así como las normativas complementarias de Accesibilidad y Prevención de Incendios a aplicar en cada caso.

3. Protección con antepechos y barandillas

Las condiciones de protección de antepechos y barandillas se ajustarán a las determinaciones definidas a tal efecto en el CTE, DB.SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad, o cualquier normativa de aplicación en la materia que la sustituya o complemente en el futuro.

4. Protección de Incendios

Serán de obligado cumplimiento en todos los proyectos de edificación o urbanización las condiciones establecidas en los siguientes textos normativos, según el uso al que se encuentre destinada la edificación:

- DB-SI, Seguridad en caso de Incendio, del Código Técnico de Edificación, Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, aprobado por el R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre

- Reglamento de instalaciones de Protección contra incendios, aprobado por el R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre, según sea su ámbito de aplicación.

Así como cualquier otra normativa que los sustituya o complemente.

Se han de cumplir explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad establecidos en los mismos.

- CAPÍTULO 3.3 CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Se revisa de nuevo tanto este capítulo y sus definiciones como los apartados correspondientes a la regulación de Usos Globales del Volumen III y condiciones específicas de uso de cada Ordenanza.

3.3.1. Regulación de los usos en las distintas clases de suelo

Se incorpora numeración arábica a los subapartados existentes.

3.3.3. Clases de usos

Se sustituye el artículo existente por la siguiente redacción de texto modificado, que incorpora nuevos artículos, del 3.3.3. al 3.3.6.

En especial, cabe señalar la incorporación del uso Autorizable dentro de la Clasificación de Usos según su Régimen de Interrelación como aquel uso que podría implantarse con carácter exclusivo en determinados ámbitos previa justificación de su compatibilidad y no afección urbanística-ambiental sobre los usos del entorno, mediante la redacción y aprobación de un Plan Especial.

En este sentido, la figura del uso Autorizable permite de forma excepcional, y previa aprobación del documento de planeamiento, la localización de nuevos usos en posiciones estratégicas de la ciudad que, sin desvirtuar el uso característico de la zona habida cuenta de que se trata de actuaciones puntuales, garanticen un mayor enriquecimiento del espacio urbano con actividades asociadas y complementarias que permitan una mayor heterogeneidad.

Los criterios utilizados para la elección de dichos usos autorizables dentro de los usos globales en cada caso responden a las necesidades y demandas propias del mercado, así como a la compatibilidad contrastada de dichas actividades como efecto de diversidad, complemento y enriquecimiento de la actividad urbana sin afectar al carácter del uso global en el ámbito implantado de forma puntual.

En este sentido, se ha previsto la incorporación de los siguientes usos autorizables, en función del uso global en el que se autoriza, que se recogen de forma resumida:

- En los usos globales Residenciales (multifamiliar y unifamiliar) se permitiría el uso Terciario de Hostelería.

- En el uso Terciario se permitirían determinadas actividades vinculadas al uso Productivo (Taller del automóvil, talleres artesanos, pequeña y mediana industria, así como Servicio de Combustibles con limitaciones). Todo ello con objeto de permitir una mayor diversidad dentro del conjunto de actividades Económicas- Productivas que caracterizan determinadas zonas del municipio.

- En el uso Productivo, se permitirían actividades vinculadas al comercio, instalaciones recreativas, hostelería y Establecimientos de Carácter Especial. Todo ello según las condiciones reguladas en el Régimen de Compatibilidad de los Usos Globales del Volumen III del Plan General y previa justificación pormenorizada de las condiciones del uso, compatibilidad con el entorno, afecciones y medidas correctoras de aplicación, en su caso, a definir en el correspondiente Plan Especial cuya admisión a trámite será potestad del Ayuntamiento de Tres Cantos.

“3.3.3. Clasificación de los usos

Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos con carácter general se clasifican en función de su:

1. Naturaleza.
2. Régimen de interrelación.

3.3.4. Clasificación de los usos según su naturaleza

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

1. Uso Residencial Multifamiliar
2. Uso residencial Unifamiliar
3. Uso Terciario
4. Uso Productivo
5. Uso Dotacional
6. Uso Espacios Libres
7. Uso Infraestructuras y Servicios Públicos
8. Uso Aparcamiento
9. Uso Transporte

Cada uno de estos usos queda sujeto a las condiciones particulares que para los mismos se establecen en el apartado 2.3 del capítulo 2 “Condiciones específicas de uso” del Volumen III

3.3.5. Clasificación de los usos según su régimen de interrelación:

Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:

1. Uso característico
2. Uso compatible
3. Uso autorizable
4. Uso provisional
5. Uso prohibido

Definiciones:

1. Uso característico: Es aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico del suelo concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de ordenación.

2. Uso compatible: Es aquel uso supeditado al característico, que, en unos casos, contribuye a su correcto funcionamiento y, en otros, complementa colateralmente al conjunto de usos característicos de los ámbitos de ordenación. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

a) Uso asociado: Respecto a un determinado uso se considera como asociado aquel vinculado directamente al mismo y que contribuye a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquel.

b) Uso complementario: Es aquel que aporta una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

c) Uso alternativo: Es aquel uso directamente admitido en un ámbito de ordenación y que puntualmente puede sustituir al uso característico.

3. Uso Autorizable: Es aquel uso cuya implantación requiere la aprobación previa de un Plan Especial de Control e Incidencia Ambiental de Usos, de iniciativa pública, para la protección del medio urbano, que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en el ámbito de implantación y afección de los nuevos usos previstos con respecto a la situación actual en el entorno.

Dicho Plan Especial deberá incorporar los estudios sectoriales adecuados a las características del nuevo uso que justifiquen la no afección sobre el resto de usos característicos de la zona y su compatibilidad e integración en el medio urbano.

4. Uso provisional: El Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán cesar y demolerse cuando lo acuerde la Corporación, sin derecho a indemnización. La autorización municipal deberá establecer las condiciones concretas de tales construcciones, definiéndose a tal efecto el uso concreto de las mismas, el plazo máximo que podrán estar instaladas y las condiciones que debieran cumplirse para garantizar su desmontaje final al final de dicho periodo. Tales condiciones deberán constar en la Licencia correspondiente y ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

5. Uso prohibido: Es aquel uso no admitido de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo.

En cualquier caso, como consecuencia de las transformaciones y avances tecnológicos, todos aquellos usos no regulados en el presente Plan General que pudieran surgir a futuro como usos nuevos podrán regularse de forma pormenorizada mediante una Ordenanza Municipal específica conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, donde se determine la compatibilidad de usos del mismo y su regulación concreta dentro de cada uno de los usos globales u ordenanzas.

3.3.6. Condiciones generales de los usos

1. De los usos compatibles, asociado y complementario, respecto al característico: En ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos compatibles en un edificio o conjunto edificatorio en una parcela, podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, en dicho edificio o conjunto edificatorio.

2. De los distintos usos compatibles:

a) Uso asociado: Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia. El carácter de uso asociado deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal, y cuando se implante sobre rasante en edificio exclusivo dicho carácter deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

b) Uso complementario: Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica.

c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso característico totalmente, y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para la implantación del uso alternativo.

3. De los distintos usos autorizables: su implantación y superficie edificada se ajustará a las condiciones específicas reguladas a tal efecto por el Plan General en cada ordenanza particular.

3.3.4. Uso público, colectivo y privado

Se corrige la numeración de conformidad con los nuevos apartados insertados, y se modifica el texto según el siguiente:

“3.3.7 Uso público, colectivo y privado

Por la naturaleza de su gestión, los usos pueden ser públicos, colectivos o privados.

1. Usos públicos, a los efectos de este Plan General, son los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración Pública o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

Así mismo, en los usos públicos se incluyen los realizados por la Administración Pública en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

2. Usos privados son los que, no estando comprendidos en el apartado de colectivos, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

3. Usos colectivos son aquellos de propiedad privada pero destinados al uso y servicio público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

El mantenimiento de cualquier uso colectivo existente se considera de utilidad pública e interés social aún cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En consecuencia para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del mantenimiento de la actividad.

3.3.5. Simultaneidad de usos

Se corrige la numeración de conformidad con los nuevos apartados insertados, pasando a la numeración modificada "3.3.8. Simultaneidad de usos"

3.3.6. Legislación sectorial

Se corrige la numeración de conformidad con los nuevos apartados insertados, pasando a la numeración modificada "3.3.9. Legislación sectorial"

- CAPÍTULO 3.4 CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

3.4.3. Cerramientos

Se modifica la redacción según el siguiente texto definitivo:

"3.4.3. Cerramientos

En todos los casos, el cerramiento de la parcela deberá ser proyectado conjuntamente con la edificación y el ajardinamiento o pavimentación de los espacios libres.

1. Cerramientos de solares:

Tanto para los solares existentes como para los resultantes de derribos y para los terrenos de los que el Ayuntamiento disponga, éste podrá exigir cerramientos permanentes de hasta 1,80 metros de altura, situados en el límite de la propiedad y fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación. Estas cercas deberán ser revocadas y pintadas o tratadas con otros materiales, de forma que su acabado sea estético y contribuya al ornato de la ciudad. En particular se prohíben los tabiques palomeros como cerramiento.

2. Cerramientos de parcelas edificadas con frente a vías o espacios libres públicos.

Con carácter general, respecto al vallado de la parcela de separación con el espacio público, deberá proponerse una solución conjunta teniendo en cuenta que separa la zona pública con otras zonas de distinto uso: patios privativos de planta baja, zonas libres comunitarias, accesos a portales,...

a) Cerramientos diáfanos:

Son los constituidos por verjas, perfiles o mallados metálicos con bastidor, trasdosados eventualmente por setos o elementos vegetales. Su altura total será superior a 1,70 metros e inferior a 2,50 metros, medidos desde la rasante de la acera.

Deberán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura estará comprendida entre 0,50 y 1,00 metros. No obstante lo anterior, en aquellos casos en los que la cota actual de la parcela se encuentre por encima de la rasante de la acera perimetral, se admitirá que, en el punto de máximo desnivel entre parcela y acera, el zócalo opaco del cerramiento alcance 1,20 metros de altura, en tanto que el zócalo y la verja en su conjunto no supere los 2,90 metros, todo ello medido desde el exterior.

Será obligatorio este tipo de cerramiento en las parcelas residenciales extensivas de la Urbanización Soto de Viñuelas en su frente a calles que no sean de acceso.

b) Cerramientos opacos:

Son los constituidos por elementos macizos y opacos ejecutados con materiales de idéntica calidad a las fachadas que correspondan. Su altura no excederá de 2,50 metros salvo cuando existan banqueamientos del terreno, en cuyo caso se podrá prolongar sobre el bancale inferior en una longitud máxima de 3,00 metros la altura correspondiente al superior, o en donde se permitan construcciones adosadas de 3,00 metros de altura.

3 Cerramientos entre parcelas.

Los cerramientos entre parcelas podrán ser opacos o diáfanos, según la definición del apartado anterior, en cualquier caso no se exigirán cerramientos cuando así se acuerde entre propietarios de parcelas colindantes. Su altura total no podrá ser superior a 2,00 metros ni superar la altura de la planta baja.

4. Cerramientos en el ámbito del Parque Tecnológico de Madrid.

En las parcelas y solares incluidos en el ámbito del P.T.M. queda prohibido el cerramiento, total o parcial, de las parcelas, admitiéndose tan sólo el cerramiento perimetral del propio Parque, con objeto de garantizar su seguridad.

5. Cerramientos de los predios situados en suelo clasificado como No Urbanizable podrán cerrarse mediante muros ciegos de piedra colocada en seco, de una altura máxima de 1,00 metro o con seto o mallas de protección cinética, en cuadrícula mínima de 0,15 x 0,15 metros y separado el primer alambre con respecto al suelo, al menos 0,25 metros (se admite el alambre de espino), con una altura máxima de 1,50 metros, y que permitan el paso de pequeños animales. No obstante, en caso de pre-existencia de vallados tradicionales con maderas de enebro, deberán respetarse éstas, reforzándose con los materiales adecuados.

3.4.4. Tratamiento de los espacios libres

Se modifica la redacción según el siguiente texto definitivo:

3.4.4. Tratamiento de los espacios libres

Los espacios que no se ocupen con la edificación deberán ser tratados como áreas ajardinadas o estanciales. El tratamiento de estos espacios, tanto públicos como privados, será libre, permitiéndose en ellos la instalación de piscinas y otros elementos de ocio activo al aire libre.

Para la concesión de licencia, se aplicarán las siguientes normas, que podrán ser pormenorizadas por Ordenanza Municipal:

En todas las redes de riego de zonas verdes públicas, en redes locales y generales, las instalaciones serán totalmente independientes de las de agua de consumo humano. Las tuberías tendrán un color diferente de éstas, o bien llevarán un encamisado de color que sirve para diferenciarlas de las de consumo humano. Se obliga a que las redes de riego de las zonas verdes contempladas que vayan conectar con la red de distribución de agua, tendrán que cumplir con la normativa técnica del CYII, siendo dichas redes independientes de la de distribución y disponiendo de una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. Estos proyectos, de riego y jardinería se remitirán a esa empresa para su aprobación.

El riego de parques con superficies brutas superiores a las 3 Has, tendrá que hacerse utilizando fuentes alternativas de abastecimiento distintas de la red de agua potable. Debiéndose realizar un estudio de viabilidad técnica y económica de la ejecución de una red para la reutilización de aguas depuradas en el riego de zonas verdes y baldeo de calles, y en caso de ser viable se deberá incluir en las Fichas de Desarrollo las cargas correspondientes a su ejecución. Todos los jardines y parques de más de una hectárea de extensión serán regados por agua reciclada. Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de "agua no potable", y su color será del mismo color del encamisado citado. La totalidad de los ajardinamientos de parcela, sea pública o privada, deberá contar con un sistema programable de riego automático, o cualquier método de ahorro de agua de eficacia similar o mayor, y teniendo en cuenta en todo caso la composición del agua reciclada, no siempre apta para determinados sistemas de riego con ahorro de agua.

El arbolado existente, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida así por el Ayuntamiento, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, de acuerdo con lo establecido en la Ley 8/2005 de 26 de Diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, o cualquier otra normativa que la sustituya o complementa.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y se garantizará que durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de dos metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En caso de que se deteriorase o eliminase algún ejemplar podrá exigirse garantía para su reposición por otro de la misma especie o similar y de idéntico porte, antes de la concesión de la licencia de apertura o de primera ocupación

TITULO 4. AFECCIONES TERRITORIALES:

No se han previsto modificaciones en el presente Título, habida cuenta de que el contenido del mismo analiza condiciones de las Redes Supramunicipales del municipio, de carácter estructurante en el Plan General y, por tanto, que exceden las competencias del presente documento de Plan Especial de Ordenación Pormenorizada.

Se ajusta la numeración de cada uno de los Capítulos para mantener la coherencia global del Volumen II Normas Urbanísticas Generales, sin modificar el contenido de ninguno de los apartados existentes.

Únicamente se corrigen dos errores existentes:

- Por un lado, en el segundo párrafo del apartado 4.5.1 DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES, del CAPITULO 4.5. SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS, donde se ha referido erróneamente el concepto de “envolventes” por el de “isófonas”, y el concepto de “afección acústica” en lugar del concepto de “servidumbre derivada de afección acústica”.

En este sentido se corrige dicho párrafo segundo según el siguiente texto modificado:

“Tres Cantos se encuentra fuera de las Isófonas elaboradas por AENA que definen zonas con niveles de contaminación sónica superiores a los 55 dB(A) L equiv durante el día y 45 dB(A) L equiv durante la noche. Es decir, la afección acústica sobre el término municipal de Tres Cantos es inferior a los límites marcados por la Ley (estos planos se recogen en el Anexo 1 del documento de Estudio de Ruido), por lo que no se concreta ninguna Servidumbre derivada de afección acústica motivada por la actividad aeroportuaria sobre los suelos desarrollados o a desarrollar.”

- Por otro lado, ese corrige el error existente en el apartado 4.6.1 DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES, del CAPITULO 4.6. AFECCIONES DE LA RED DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en concreto en el croquis de la sección de la Autovía M-607, de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, en relación con la línea a partir de la cual se mide la Zona de Protección.

TITULO 5. DISPOSICION TRANSITORIA SOBRE EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se eliminan los plazos establecidos para el desarrollo de los Proyectos de Regulación del Abastecimiento y de Saneamiento en las Construcciones Ilegales del Suelo No Urbanizable (Grado 3), ante el incumplimiento de los mismos.

CAPITULO 5.2. NORMA TRANSITORIA PARA EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

5.2.1. Dispositivos generales y definiciones.

1. En cuanto no se produzca la oportuna corrección de las circunstancias en disconformidad con el planeamiento, a los edificios fuera de ordenación les será aplicable la presente Norma Transitoria.

2. Se entenderá que el Ayuntamiento exige la corrección cuando la modificación esté expresamente señalada por el Plan General o por declaración posterior en un Plan que lo desarrolle.

3. Cuando para edificios a los que les sea de aplicación la presente Normas Transitoria se soliciten licencias para ejecutar obras, el Ayuntamiento emitirá un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, y en su caso podrá conceder la licencia solicitada, dentro de los siguientes límites exclusivos o coincidentes:

a) En los edificios Fuera de Ordenación en grado 1 (Alineación):

Sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edificio.

b) En los edificios Fuera de Ordenación en Grado 2 (Uso Ilegal):

I. En caso de que el uso existente sea declarado prohibido o incompatible con los admitidos para esa zona, no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos en la Ordenanza de aplicación como característicos, o compatibles; o en tanto no se subsane la situación de ilegalidad, en su caso. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. En caso de licencias tramitadas con anterioridad a la aprobación de este Plan General y disconformes con el régimen de usos del Plan General, podrán concederse supeditadas a la consideración de la nueva edificación, una vez terminada, como perteneciente a esta categoría de Grado 2.

II. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá aceptar excepcionalmente obras de restauración, reparación, rehabilitación o reestructuración cuando no estuviese prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas, y, siempre que se suscriba por la propiedad que no suponen incremento de su valor de expropiación.

c) En el Grado 3 (Construcciones Ilegales en Suelo No Urbanizable):

No se concederá otra licencia que la necesaria para prevenir situaciones de riesgo a las personas o de ruina de la construcción, para mantenimiento de la edificación existente o regularización de los efectos ambientales, y en especial la gestión del agua tanto en lo referente al abastecimiento como al saneamiento. En particular, se reconoce como ámbito de regularización de abastecimiento y saneamiento de construcciones ilegales en suelo no urbanizable protegido, el ámbito de La Moraleja, cuya delimitación se incluye en la página siguiente.

Abastecimiento.

Se ha de garantizar el autoabastecimiento de estas construcciones, agrupadas según ámbitos, permitiendo la captación en pozo siempre que éstas cumplan las condiciones marcadas desde la Ley de Aguas en su Art. 54.2, que limita el uso privativo a 7000 m³/año. Este caudal deberá abastecer a la totalidad de construcciones ilegales existentes incluidas en cada ámbito. De cualquier modo dicha captación, así como el sistema de tratamiento a aplicar sobre estas aguas captadas, de cara al cumplimiento de los requisitos mínimos de calidad, está supeditada a la aprobación por el Ayuntamiento, previo informe positivo del Organismo de Cuenca, de un Proyecto de Regulación del Abastecimiento.

Saneamiento.

Cualquier construcción ha de garantizar el adecuado cumplimiento de las condiciones de depuración de las aguas residuales generadas definidas por el Organismo de Cuenca. El Plan General señala como objetivo alcanzar los niveles de depuración establecidos por la Directiva europea 91/271 de 21 de Junio de 1991. Para ello, será necesario un sistema de saneamiento que garantice que las aguas residuales producidas por la urbanización ilegal de La Moraleja sean tratadas en el sistema público de instalaciones de depuración de Tres Cantos. Este sistema se ha de materializar a través de un Proyecto de Regularización de Saneamiento que contemple tanto la viabilidad del sistema para el conjunto del ámbito como los proyectos de desarrollo de la infraestructura. El Proyecto de Regularización así como las Obras de Ejecución habrán de ser aprobadas por el Ayuntamiento previo informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

d) En los locales e instalaciones Fuera de Ordenación en Grado 4 (Inadecuación volumétrica):

No se concederá otra licencia que la de conservación o mantenimiento en tanto subsistan tales vulneraciones.

VOLUMEN III NORMAS URBANÍSTICAS PORMENORIZADAS:

SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE y SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN

Se recogen a continuación todos aquellos aspectos de la Ordenación Pormenorizada cuya modificación se propone en el presente Plan Especial, transcribiendo el texto definitivo de cada uno de los artículos afectados.

INDICE GENERAL:

Se deberá modificar el Índice General del Volumen III para adecuarlo a la nueva documentación propuesta.

Se revisa de forma general la numeración de los apartados en cada uno de los capítulos para recomponer la estructura de subdivisión que, en numerosas ocasiones, no respondía a un mismo criterio.

TITULO 1. NORMATIVA PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

- CAPÍTULO 1 CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1.1.1. SUELO URBANO. ÁREAS HOMOGÉNEAS

Se incorporan en el Cuadro Resumen de Áreas Homogéneas los datos correspondientes al Área Homogénea 4.4, tras el Levantamiento del Aplazamiento de la Comunidad de Madrid, de conformidad con la aprobación definitiva de los ámbitos UE.5 y ZO.1º, según Acuerdo 042/08 de 29 de mayo de 2.008 del Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos, publicado en el BOCM núm.199, de 21 de agosto de 2008:

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS		
USO GLOBAL	Nº IDENTIFICACIÓN DE AH	GLOBAL COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2c uso global AH / m2s neto)
RESIDENCIAL	1.1	0,7732
	1.2	1,2196
	1.3	1,2664
	1.5	1,5621
	2.1	0,8176
	2.2	0,9198
	2.3	0,7677
	2.4	0,5000
	3.1	0,2675
	3.2	0,4047
PRODUCTIVO	4.1	0,9104
	4.2	0,7239
	4.3	0,8515
	4.4	0,1959
	4.5	0,8679
EQUIPAMIENTO	5.1	0,3000
	5.2	0,6000
	5.3	0,0250
LIBRE DE USO PÚBLICO (LUP)	6.1	0,0000
	6.2	0,0000
	6.3	0,0000
	6.4	0,0000
	6.5	0,0000
	6.6	0,0000
INFRAESTRUCTURA	7.1	0,0000

- CAPÍTULO 2 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO Y DE CONSERVACIÓN

Se modifica el título de dicho Capítulo, cuyo texto definitivo propuesto será:

“CAPÍTULO 2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USO”

1.2.2. USOS GLOBALES

Se modifica el apartado existente según el siguiente texto definitivo:

“1.2.2. USOS GLOBALES

En Suelo Urbano, el Plan General establece las clases de usos globales o característicos, cada uno de los cuales incluyen un número variable de categorías, denominadas usos pormenorizados.

Siempre que una actividad cualquiera sea susceptible de ser clasificada en más de una clase de uso, se considerará incluida en aquella cuyas categorías sean más análogas. En caso de mantenerse la falta de definición, el Ayuntamiento decidirá sobre su clasificación dentro de uno de los usos globales definidos, o usos pormenorizados en su caso, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales en base a criterios razonados de analogía. Esta decisión tendrá el mismo efecto y tratamiento que la interpretación de concepto dudoso señalada en el apartado 1.2.4 del Capítulo 1.2, del Título 1, del Volumen de Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

Los Planos de Ordenación de las Series 3.1 y 3.2 asignan a cada manzana o zona de la misma en Suelo Urbano una Ordenanza de aplicación, a la que está asociado un determinado Uso Global con sus correspondientes usos característicos, compatibles, autorizables y prohibidos.”

1.2.3. REGULACION DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS

De conformidad con las Condiciones Generales de los Usos que se han definido en el Capítulo 3.3. del Volumen II Normas Urbanísticas Generales, se modifica el apartado existente y las condiciones pormenorizadas de cada uno de los usos Globales. En cada uno de los usos globales se modifican los apartados correspondientes a “Compatibilidad de Usos” con limitaciones, sin limitaciones e incompatibles, adaptándolos a la nueva estructura prevista, según el siguiente texto definitivo.

“1.2.3. REGULACION DE LOS USOS COMPATIBLES Y PROHIBIDOS CON RESPECTO A CADA UNO DE LOS USOS GLOBALES.

En los epígrafes siguientes se establece la regulación de los usos admisibles y prohibidos con respecto a cada uno de los usos globales asignados por el Plan General a cada ordenanza de aplicación en el Suelo Urbano del Municipio de Tres Cantos.

Todos los usos no señalados en esta normativa como Globales, Compatibles, Alternativos, Autorizables o Provisionales, y salvada la precisión del segundo párrafo del Apartado anterior, se consideran Usos Prohibidos.

Cabe excluir de esta afección como usos Prohibidos todos aquellos usos que, sin estar contemplados en el presente Plan General, pudieran surgir como consecuencia de los avances Tecnológicos de la sociedad. En tal caso, la implantación de los mismos deberá justificarse mediante la correspondiente tramitación y aprobación de un Plan Especial donde se pormenoricen las condiciones específicas de dicho nuevo uso, afección sobre usos en el entorno e incidencia ambiental de manera que se garantice plenamente su integración en el medio urbano sin afección alguna.

Con respecto al Plan Parcial aprobado del Sector de Suelo Urbanizable “AR NUEVO TRES CANTOS”, la compatibilidad de usos de cada una de las ordenanzas particulares, que en la actualidad se encuentren remitidas al presente artículo de Plan General, deberán actualizarse con las modificaciones propuestas en el presente texto.

1. Uso global RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

1. Definición

El Uso Residencial Multifamiliar es el correspondiente al alojamiento familiar en el que dos o más unidades de vivienda cuentan con un acceso común a vía o espacio libre, público o privado.

Siempre que una parcela o solar albergue usos Residenciales deberá incluir espacios destinados al uso de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el epígrafe que regula este uso.

2. USO CARACTERÍSTICO:

Residencial multifamiliar.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos Asociados:

- Espacios Libres.
- Aparcamiento:

Sólo en Planta Baja, Sótanos y Espacios Libres privados o mancomunados. Cuando este uso no esté vinculado al característico, deberá contar con acceso peatonal independiente de los portales de las viviendas. En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

- Dotacional, en la categoría de Deportivo:

Será admisible el uso Dotacional Deportivo siempre que sea de carácter comunitario y esté al servicio de los residentes del edificio en el que se ubique, encontrándose ligado funcionalmente a las viviendas y vinculado jurídicamente a las mismas, evitando su posible segregación.

3.2. Usos complementarios:

- Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos:

Sólo en planta Baja y primer Sótano, vinculado a la actividad de planta Baja.

- Productivo, en la categoría de Pequeña Industria o Taller:

Sólo en planta Baja y primer Sótano, vinculado a la actividad de planta Baja, con un máximo de 300 m² de superficie ocupada y 30 Kw de potencia instalada por actividad. El Ayuntamiento prohibirá todas aquellas actividades cuyas necesidades cualitativas y cuantitativas de accesibilidad puedan determinar un fuerte impacto negativo sobre la trama viaria circundante. Se prohíben expresamente los talleres de reparación y sustitución de piezas en vehículos.

- Productivo, en la categoría de Almacenes:

Sólo en planta Baja o primer Sótano, con una superficie máxima de 100 m².

Podrá superarse esta superficie cuando el uso esté vinculado a la actividad de la planta Baja.

- Terciario en las categorías de Comercio Minorista, Oficinas, Servicios y Despachos Profesionales:

Sólo en planta Baja, en planta de primer Sótano o Semisótano y planta Primera vinculadas a la actividad de planta Baja; o también en planta Primera exclusivamente siempre que cuente con acceso independiente. En el caso de Despachos Profesionales en Planta Primera se permitirá el acceso a través de las zonas comunes del edificio.

También serán admisibles estos usos en edificio exclusivo, en cuyo caso se admitirán en todas las plantas.

Para superficies superiores a 500 m² se requiere un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores con la situación actual o corregida con la implantación del nuevo uso.

Se admitirá el uso Terciario en la categoría de oficinas cuando se trate de edificios ya construidos con plantas primeras dedicadas a estos usos y con acceso común con el resto de las plantas del edificio aunque no cuente con acceso independiente. (Casos de Oficios y Embarcaciones.)

- Terciario, en la categoría de Servicios Profesionales Domésticos:

En cualquier planta siempre que estén vinculados al uso de vivienda, no tengan atención regular al público y cumplan las condiciones específicas reguladas para tal actividad dentro del apartado correspondiente del uso Global Terciario.

- Terciario en la categoría de Restauración:

Sólo en planta Baja y en planta de primer Sótano o Semisótano, excepto el uso de restaurante, que también será admisible en planta Primera cuando esté vinculado a la actividad de planta Baja.

En todo caso, los locales destinados a este uso deberán contar con salida de humos exclusiva hasta cubierta, en las condiciones establecidas con carácter general en el epígrafe 3.2.6.2. del volumen II de este Plan General.

- Terciario en la categoría de Instalaciones Recreativas: en la actividad de Centros de Ocio infantil.

En planta Baja y planta de primer sótano o semisótano, y también será admisible en planta Primera cuando esté vinculado a la actividad de planta Baja.

- Dotacional, en las categorías de Deportivo, Educativo, Sanitario o Asistencial sin hospitalización, Cultural, Social, Recreativo y Administrativo:

En planta Baja, planta de primer sótano o semisótano, y en planta Primera vinculada a la actividad de planta Baja o con acceso independiente.

También serán admisibles estos usos en edificio exclusivo, en cuyo caso se admitirán en todas las plantas.

Se admitirá el uso dotacional en las categorías sanitaria y administrativa cuando se trate de edificios ya construidos con plantas primeras dedicadas a estos usos y con acceso común con el resto de las plantas del edificio aunque no cuente con acceso independiente (casos de Oficinos y Embarcaciones).

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

4. USOS AUTORIZABLES:

- Dotacional, en la categoría de Alojamiento Comunitario, en edificio exclusivo y exento.

- Terciario en la categoría de Hostelería, en edificio exclusivo y exento.

5. USOS PROHIBIDOS:

Se prohíbe la instalación de Infraestructuras Radioeléctricas y el uso Terciario en la categoría de Establecimientos Públicos de carácter especial.

6. Cerramientos de parcela

Cuando por motivos de seguridad las comunidades de propietarios soliciten el cerramiento de la totalidad o parte de la parcela, éste se podrá autorizar siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- Se deberán mantener las condiciones de accesibilidad establecidas en la normativa de protección contra incendios y accesibilidad según la ley 8/1993 de supresión de barreras arquitectónicas.

- Las fachadas con escaparates y accesos a los locales comerciales no quedarán incluidas dentro del recinto cerrado, de conformidad con lo regulado en las Ordenanzas específicas según el tipo de edificación multifamiliar.

En cuanto a las condiciones de diseño de los cerramientos se estará a lo indicado en el apartado 3.4.3. 2) "cerramientos de parcelas edificadas con frente a vías o espacios libres públicos: cerramientos diáfanos" del volumen II Normas Urbanísticas Generales.

7. Programa y dimensiones mínimas de las viviendas

Toda unidad de vivienda constará como mínimo de una habitación para estar y comer, pudiéndose integrar a ésta la cocina; un dormitorio doble y un cuarto aseo o servicio higiénico.

Toda unidad de vivienda será exterior entendiéndose así siempre que tenga un frente edificado de más de 4 metros a vía pública, a patio de manzana o a espacio libre de parcela según las dimensiones mínimas recogidas en el Apartado 3.2.5.1., Título 3., del Volumen II de Normas Urbanísticas Generales.

Toda habitación de vivienda deberá tener una altura libre mínima de suelo a techo de 2,50 metros, a excepción de los servicios higiénicos, cocina, cuartos de servicio y pasillos en que ésta podrá reducirse a 2,20 metros. En planta bajo cubierta con uso de vivienda, la altura mínima de 2,50 m. deberá cumplirse al menos en el 50% de la superficie; en el punto más bajo no podrá ser inferior a 1,50 metros.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros.

8. Dotaciones

Toda unidad de vivienda deberá contar con las instalaciones necesarias para asegurar:

- a) Dotación de agua potable: con abastecimiento mínimo de 0,15 l/s por cada grifo y de 0,10 l/s por cada grifo exclusivo de agua caliente.
- b) Evacuación de aguas negras a la red municipal.
- c) Suministro de energía eléctrica.
- d) Calefacción.
- e) Toma de antena, y canalización para la instalación de teléfono.
- f) Preinstalación de aire acondicionado, para situar el compresor en cubierta, dejado previsto espacio concreto para su situación y patinillo ó similar para colocar los conductos que unan los equipos en cubierta con los equipos interiores.
- g) Instalación de tendederos de ropa al exterior, orientados preferentemente hacia patios o fachadas interiores, y siempre con protección que impida la visión de objetos en su interior desde la calle. Cumplirá además con las condiciones señaladas en el Volumen II, Título 3., Apartado 3.2.6.3., Abastecimiento de Agua. La reglamentación y condiciones que deben cumplir estas instalaciones serán las establecidas en las Normas Técnicas vigentes.

Para los casos de transformación de locales en vivienda, las dotaciones f) y g) no tendrán carácter obligatorio, si bien será necesario garantizar el acceso a dichas viviendas desde las zonas comunes: portal o espacios interiores privados del edificio.

9. Programa mínimo de espacios comunes

Todo edificio de vivienda colectiva deberá contar con los siguientes espacios comunes:

- a) Portal, definido como el espacio situado en planta baja que comunica la calle con la escalera y/o el espacio de circulación y acceso a cada unidad de vivienda.

El portal de entrada a todo edificio de uso de vivienda residencial multifamiliar tendrá un ancho y profundidad mínimos desde la calle de 2'50 metros, con superficie mínima de 5 m² y con altura libre no inferior a 2,60 metros. El hueco de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1'30 metros; y el acceso hasta la escalera principal o un ascensor no será inferior a 1,50 metros de anchura.

- b) Circulación interior, integrada por las escaleras, pasillos y ascensores comunes a todas o parte de las unidades de vivienda y que garantizan el acceso a las mismas.

Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio con alguna planta de vivienda a más de 11 metros sobre la rasante de vía pública a eje de portal.

c) Cuarto de basuras, cumpliendo las determinaciones del apartado 3.2.6.6. del Volumen II del Plan General.

d) Cuarto de contadores eléctricos. Deberá situarse en la planta baja del edificio o en planta de primer sótano, con fácil acceso desde el exterior, si lo permite la compañía eléctrica correspondiente.

e) Cuarto de calderas, si existe calefacción central en el edificio, y cuarto de aire acondicionado en caso de instalación centralizada.

f) Garaje-aparcamiento. Deberá garantizarse una dotación mínima de: 1 plaza por cada vivienda o apartamento de superficie útil igual o inferior a 60 m²; 1,5 plazas por cada vivienda de superficie útil comprendida entre 60 y 90 m²; 2 plazas por cada vivienda de superficie útil superior a 90 m².

En cualquier caso, la dotación mínima será de 1,5 plazas por 100 m² o fracción de superficie edificable de cualquier uso (art.36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), redondeando por exceso.

Esta dotación mínima podrá asegurarse indistintamente en planta baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares o en los espacios libres privados, de acuerdo con las condiciones particulares de la ordenanza aplicable.

g) En caso de existir trasteros, tendrán una superficie mínima individual de seis (6) m² y máxima individual de veinte (20) m², teniendo que estar su propiedad y uso siempre vinculado a la vivienda.

h) En el caso de existir locales comunitarios, tendrán una superficie máxima de 3,0 m² por vivienda.

10. Normativa complementaria

Todo aspecto relativo al uso de vivienda que no aparezca regulado explícitamente en las presentes Normas deberá regirse por la Normativa de Viviendas de Protección Oficial y las diversas disposiciones generales básicas vigentes.

2. Uso global RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1. Definición

El Uso Residencial Unifamiliar es el correspondiente al alojamiento de una sola familia, con acceso propio independiente a vía o espacio libre, público o privado. Puede darse en edificios unifamiliares aislados, pareados o agrupados.

Siempre que una parcela o solar albergue usos Residenciales deberán incluirse en él espacios destinados al uso de aparcamiento, en la cuantía mínima establecida en el epígrafe que regula este uso.

2. USO CARACTERÍSTICO:

- Residencial unifamiliar.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados:

- Espacios Libre
- Aparcamiento:

Sólo en Planta Baja, Sótano y Espacios Libres privados o mancomunados. Será admisible el uso Dotacional Deportivo siempre que sea de carácter comunitario y esté al servicio de la comunidad de propietarios.

- Dotacional, en categoría Deportiva:

Será admisible el uso Dotacional Deportivo siempre que sea de carácter comunitario y esté al servicio de la comunidad de propietarios, encontrándose ligado funcionalmente a las viviendas y vinculado jurídicamente a las mismas, evitando su posible segregación.

3.2. Usos complementarios:

- Terciario en las categorías de Comercio Minorista, Oficinas y Servicios:

Sólo en edificios exentos en las áreas a las que el Plan asigne la ordenanza RUI.1, donde será admisible en todas sus plantas, o la ordenanza RUI.2, donde será admisible sólo en los bajos comerciales.

- Terciario en la categoría de Despacho Profesional:

En planta Baja, y planta de primer sótano o semisótano.

- Terciario en la categoría de Restauración:

Las categorías de cafetería, bar y restaurante serán admisibles solo en edificios exentos en áreas no residenciales, o en las áreas a las que el Plan asigne la ordenanza RUI.1 o en los bajos comerciales en las áreas a las que se asigne la ordenanza RUI.2.

La preceptiva licencia municipal de actividad podrá denegarse si se estima que causará un incremento de ruido, de tráfico o de demanda de aparcamiento, sin posibilidad de solución por medidas correctoras.

- Terciario, en la categoría de Servicios profesionales domésticos:

Siempre que estén vinculados al uso de vivienda unifamiliar. En este caso la actividad se denominará "Servicios profesionales domésticos" y sólo será autorizable anexo a la vivienda siempre que se cumpla las siguientes condiciones:

Cuando la actividad se desarrolle por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas) o cuando la actividad corresponda a una sociedad mercantil o civil siempre que la vivienda sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante de la sociedad.

La ocupación por la actividad no será superior al 30% de la superficie útil de la vivienda. En todo caso será exigible el mantenimiento de un programa mínimo de vivienda integrado por un dormitorio doble, salón independiente (con cocina integrada o no) y aseo.

- Terciario en la categoría de Instalaciones Recreativas: en la actividad de Centros de ocio infantil En planta Baja y planta de primer sótano o semisótano.

- Productivo, en la categoría de Pequeña Industria o Taller, incluida la reparación de motocicletas y bicicletas (potencia instalada inferior a 75 Kw). Sólo en edificios exentos en las áreas a las que el Plan asigne la ordenanza RUI.1, donde será admisible en todas sus plantas, o la ordenanza RUI.2, donde será admisible sólo en los bajos comerciales.

- Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos:

Con un máximo de uno por vivienda, siempre que coexista con el uso global de vivienda. A estos efectos, se considerará exigible el programa mínimo descrito anteriormente.

- Dotacional, en la categoría de Deportivo, Educativo, Sanitario o Asistencial sin Hospitalización, Cultural y Administrativo:

Será admisible en todas las plantas, siempre que se mantenga el uso global residencial en al menos un 50% de la unidad de vivienda. También se admite en los bajos comerciales de la ordenanza RUI.2, sin dicha limitación de superficie. Se admite en edificio exclusivo, sin coexistencia con el uso global, la categoría de Educativo, en su tipo de guardería.

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

4. USOS AUTORIZABLES

- Terciario en la categoría de Hostelería, en edificio exclusivo y exento.

5. USOS PROHIBIDOS:

Se prohíbe la instalación de Infraestructuras Radioeléctricas.

6. Programa y dimensiones mínimas de las viviendas

Toda unidad de vivienda constará como mínimo de una habitación para estar y comer, pudiéndose integrar a ésta la cocina; un dormitorio doble y un cuarto aseo o servicio higiénico.

Toda habitación de vivienda deberá tener una altura libre mínima de suelo a techo de 2,50 metros, a excepción de los servicios higiénicos, cocina, cuartos de servicio y pasillos en que ésta podrá reducirse a 2,20 metros. En planta bajo cubierta, la altura mínima de 2,50 m. deberá cumplirse al menos en el 50% de la superficie; en el punto más bajo no podrá ser inferior a 1,50 metros.

7. Dotaciones

Toda unidad de vivienda deberá contar con las instalaciones necesarias para asegurar

a) Dotación de agua potable: con abastecimiento mínimo de 0,15 l/s por cada grifo y de 0,10 l/s por cada grifo exclusivo de agua caliente.

b) Evacuación de aguas sucias.

c) Suministro de energía eléctrica.

d) Calefacción.

e) Toma de antena, y canalización para la instalación de teléfono.

La reglamentación y condiciones que deben cumplir estas instalaciones serán las establecidas en las Normas Técnicas vigentes.

Además, deberá garantizarse la dotación mínima de aparcamiento que resulte en mayor número de plazas, según los dos estándares siguientes:

- dos plazas por vivienda

- 1,5 plazas por 100 m² o fracción de superficie edificable de cualquier uso (art.36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), redondeando por exceso.

Esta dotación mínima podrá asegurarse indistintamente en planta baja o sótano de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares o en los espacios libres privados, de acuerdo con las condiciones particulares de la ordenanza aplicable.

8. Normativa complementaria

Todo aspecto relativo al uso de vivienda que no aparezca regulado explícitamente en las presentes Normas deberá regirse por la Normativa de Viviendas de Protección Oficial y las diversas disposiciones generales básicas vigentes.

3. Uso global TERCIARIO

1. Definición

Es el correspondiente a los espacios y locales en las que se desarrollan las actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.

2. USOS CARACTERÍSTICOS PORMENORIZADOS:

Aquellas parcelas a las que el planeamiento asigne el uso global Terciario podrán destinar su uso a cualquiera de las diferentes categorías que se establecen a continuación:

a) Servicios: desarrollo de actividades de prestación de Servicios tales como sucursales bancarias, agencias inmobiliarias, gestorías, peluquerías, centros de estética, tintorerías, reparación de calzado, copias de llaves, arreglos de prendas de vestir, agencias de viajes, administraciones de lotería, locutorios, etc.

Despachos Profesionales: despachos de arquitectos, abogados, logopedas, psicólogos, servicios tales como servicios de modista, etc.

Servicios Profesionales Domésticos: desarrollo de actividades de prestación de Servicios o Despachos Profesionales dentro de la vivienda, cuando la actividad se desarrolle por el titular (persona física en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas) o cuando la actividad corresponda a una sociedad mercantil o civil, y siempre que la vivienda sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante de la sociedad.

La ocupación de la actividad no será superior al 30% de la superficie útil de la vivienda. En todo caso será exigible el mantenimiento de un programa mínimo de vivienda integrado por un dormitorio doble, salón independiente (con cocina integrada o no) y aseo.

b) Comercio Mayorista: venta de bienes al por mayor.

c) Comercio Minorista: compraventa de bienes de consumo, en locales individuales o (galerías comerciales), agrupaciones comerciales con circulación interior común, siempre que, individual o colectivamente, la superficie de venta no sea superior a 2.500 m².

d) Centro Comercial: Grandes superficies comerciales o agrupaciones comerciales en circulación interior común (Centros Comerciales Integrados y Galerías Comerciales), destinadas a la compraventa de bienes de consumo, siempre que individual o colectivamente, la superficie de venta sea igual o superior a 2.500 m².

e) Restauración: (restaurantes, bares, cafeterías...): comprende las categorías definidas en el epígrafe 10 del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid.

f) Hostelería: hoteles, hostales y pensiones.

f) Establecimientos Públicos de carácter especial: (discotecas, salas de baile, café-espectáculo, bares especiales...): comprende las categorías definidas en los epígrafes 1 (a excepción del 1.2), 2.5, 4 y 9 del Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid.

h) Oficinas: Prestación de servicios administrativo, técnicos, de información u otros a empresas o personas.

i) Centros de Investigación y Desarrollo: Locales donde se desarrollan actividades de estas características.

j) Instalaciones Recreativas (culturales, de ocio y azar): (cines, teatros, salas de juego, centros de ocio infantil...): comprende las categorías definidas en los epígrafes 2, 5, 6 y 7.1 (exclusivamente en la condición de Centro de Ocio Infantil), correspondientes al Decreto 184/1998, de 22 de octubre, por el que se aprueba el catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas, establecimientos, locales e instalaciones de la Comunidad de Madrid a excepción de los epígrafes: 2.2.1, 2.2.2, 2.3, 2.5 y 2.9.2.

k) Lavado y limpieza manual de vehículos, con las limitaciones funcionales de que este uso quede restringido a zonas delimitadas expresamente en garajes-aparcamientos correspondientes a la Ordenanza 8: Actividades Económicas: Comercio y Servicios en Grado 1, Grandes Superficies Comerciales COM.1, y siempre que se trate de una actividad sujeta a licencia y no suponga incumplimiento de la dotación mínima de plazas de aparcamiento establecida. (Nota: este uso ha sido incorporado al presente artículo de conformidad con el Acuerdo 114/08 aprobado en fecha 27 de noviembre de 2008 por el Pleno del Ayuntamiento)

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados:

- Espacios Libres.
- Aparcamiento:

Sólo en Planta Baja, Sótanos y Espacios Libres privados. En casos especiales y previa justificación del beneficio público, podrá admitirse en todas las plantas y sin que compute a efectos de edificabilidad. En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

3.2. Usos complementarios:

- Residencial Unifamiliar:

Vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.

- Productivo, en la categoría de Almacenes:

Sólo al servicio de la actividad principal.

- Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos y Pequeña Industria:

En planta Baja y planta de primer sótano o semisótano. También será admisible en planta Primera siempre que esté vinculado a la actividad de planta Baja.

- Productivo, en la categoría de Servicio de Combustibles:

Sólo vinculados a superficies comerciales con una superficie mayor o igual de 2.000 m². Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros salvo que la fichas de ordenación indiquen lo contrario.

- Dotacional en todas sus categorías, excepto el uso de Alojamiento Comunitario.

En planta Baja y planta de primer sótano o semisótano. También será admisible en planta Primera siempre que esté vinculado a la actividad de planta Baja.

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

3.3. Usos alternativos:

- Dotacional en todas sus categorías, en edificio exclusivo.
- Infraestructuras y Servicios Públicos;

4. USOS AUTORIZABLES:

- Productivo, en la categoría de Taller del Automóvil:

Tanto en situación de planta Baja, primer sótano y/o planta Primera como en edificio exclusivo.

- Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos y Pequeña Industria: en edificio exclusivo
- Productivo, en la categoría de Industria Ligera o mediana:

Tanto en situación de planta Baja, primer sótano y/o planta Primera como en edificio exclusivo.

- Productivo, en la categoría de Servicio de Combustibles: en edificio exclusivo

Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros salvo que la fichas de ordenación indiquen lo contrario.

COMPATIBILIDAD ENTRE DIFERENTES CATEGORÍAS DEL USO TERCIARIO:

La compatibilidad de usos permitida entre las diferentes categorías del uso Global Terciario vendrá regulada, en su caso, dentro de cada una de las ordenanzas específicas.

En caso contrario, la compatibilidad entre las diferentes categorías de uso terciario será al 100%, salvo limitaciones concretas de las Ordenanzas particulares de cada zona.

5. Condiciones de instalación

Los Centros Comerciales (grandes superficies comerciales y agrupaciones de Comercios) con más de 2.500 m² de superficie, requerirán un Informe de Circulación que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores.

6. Dotaciones de los locales de uso terciario

a) Aparcamiento:

Los locales con uso terciario tendrán una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² o fracción de superficie edificada de cualquier categoría o uso pormenorizado, redondeado por exceso, salvo en el caso de:

- Centros comerciales: 6 plazas por cada 100 m² de superficie edificada.
- Medianas superficies comerciales: 2 plazas por cada 100 m² de superficie edificada.
- Oficinas en las que se desarrollan actividades cuyo objeto es el manejo de información, centro de llamadas telefónicas, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, la dotación mínima exigible será de 2 plazas por cada 100 m².
- Instalaciones recreativas: una plaza de aparcamiento por cada 4 plazas de aforo máximo o por cada 50 m² de superficie asignada al uso cuando no existiese aforo.
- Hostelería: 1 plaza por cada 4 camas.
- Locales de uso Terciario con superficie inferior a 150 m² como uso compatible en edificaciones existentes con usos distintos (residencial, productivo,...). En tal caso no será necesaria la dotación de plazas de aparcamiento.

En todos los casos excepto para la categoría de Centro Comercial, esta dotación, en caso justificado de incompatibilidad con un aprovechamiento racional de la parcela, puede situarse en parcela privada que no diste más de 250 m de la parcela con el uso que genera esa necesidad.

b) Servicios higiénicos:

- Los locales y oficinas de uso público y superficie de hasta 150 m² dispondrán de aseos independientes públicos para señoras y caballeros con un total mínimo de dos inodoros y dos lavabos. Por cada 200 m² más o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, hasta una superficie de 1.500 m². Por encima de dicha superficie, el cálculo se realizará con un ratio de un inodoro y lavabo por cada 500 m² de superficie excedente.

No obstante, podrán estar dotados de un único aseo por local con un mínimo de un inodoro y un lavabo en los siguientes casos:

- Los locales en que se desarrollen actividades de uso terciario en sus categorías de Comercio Minorista, Comercio Mayorista o Despacho Profesional, con superficies inferiores a 150 m².
- Los locales en que se desarrollen actividades de uso terciario en sus categorías de Oficinas, Centros de Investigación y Desarrollo y Otros Servicios en general, con superficies inferiores a 150 m², y con aforo inferior a 20 personas.
- La dotación mínima de aseos en agrupaciones comerciales no será necesaria en el interior de los locales individuales, siempre que dispongan de aseos comunes en el Centro Comercial o galería con acceso directo a un espacio de circulación; excepto en locales de uso terciario en sus categorías de Restauración y Bares Especiales de superficie superior a 50 m², o actividades que requieran manipulación de alimentos, que será obligatoria en el interior del local individual, con capacidad adecuada a la superficie del mismo.

- En locales de uso terciario en su categoría de Instalaciones Recreativas se dispondrán servicios higiénicos en cada planta, a razón de 2 urinarios, un inodoro y un lavabo para caballeros y tres inodoros y dos lavabos para señoras, por cada 200 personas de aforo o fracción.

- En locales de uso terciario en su categoría de Hostelería se dispondrán servicios higiénicos según la normativa de carácter sectorial.

- En el caso de varios usos pormenorizados en un único local, la dotación de servicios higiénicos será la correspondiente al uso con mayor exigencia.

Para el cálculo de las dotaciones higiénicas en un edificio de Oficinas o en un Centro Comercial, se tomará como superficie la suma de todos los locales destinados a dichos usos, descontando los vestíbulos y las zonas de circulación interior.

Los servicios higiénicos estarán dotados de aseo y anteaseo, no permitiéndose la comunicación directa entre la zona de inodoros y la zona de estancia de personas, debiéndose disponer de un vestíbulo de aislamiento.

7. Otras condiciones

La altura libre mínima de los locales de uso terciario será de 2,50 metros, además de cumplir las condiciones higiénico-constructivas respecto a este punto y según la planta de la edificación en que se sitúe el local. Se permitirá la reducción de dicha altura libre, hasta un mínimo de 2,20 metros, en zonas que no sean de estancia continuada de personas, tales como: aseos, almacenes, archivos,... así como zonas de entreplantas reguladas en el art.3.2.3 Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,0 m.

Cuando por la naturaleza de la actividad que se desarrolle en el local de oficinas, el público haya de acceder al mismo, deberá existir una sala de espera o vestíbulo con superficie suficiente para albergar el número de personas que se prevea pueda llegar a haber en el momento de máxima asistencia, con un mínimo de 8,0 m².

8. Residuos

Los residuos generados por la actividad productiva que estén considerados como "residuos urbanos" a los efectos legales, serán recogidos por los Servicios Municipales, con las limitaciones previstas por la Ordenanza municipal reguladora de la protección de los espacios públicos en relación con su limpieza y retirada de residuos.

La gestión de los restantes residuos será responsabilidad de la actividad productora de conformidad con la normativa de aplicación"

9. Criterios de control ambiental

En lo que respecta al régimen de funcionamiento y control ambiental de las actividades se estará a lo que determine la Declaración de Impacto Ambiental, Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, Autorización Ambiental Integrada u otras resoluciones ambientales a que esté sujeta la instalación, así como la normativa sectorial que sea de aplicación o cualquier otra que la complemente o sustituya en el futuro.

4. Uso global PRODUCTIVO

1. Definición

Corresponde a los espacios, construcciones e instalaciones destinadas a actividades de transformación de materias primas; obtención de productos elaborados o semielaborados; almacenamiento de los mismos; reparación de útiles, maquinaria o automóviles; así como al servicio de venta de carburantes.

Incluye las siguientes categorías o usos pormenorizados:

2. USOS CARACTERÍSTICOS PORMENORIZADOS:

a) Industria artesana o Taller Artesano (talleres, cuya superficie construida y potencia instalada no sean superiores, respectivamente, a 200 m² y 8 KW)

b) Pequeña Industria o Taller, incluida la reparación de motocicletas y bicicletas (potencia instalada inferior a 75 KW)

c) Industria ligera o mediana (potencia instalada igual o superior a 75 KW)

d) Taller del Automóvil

e) Almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución de materias primas o bienes de consumo, sin elaboración intermedia ni final).

f) Servicio de venta de carburantes, incluyendo espacios destinados a lavado de vehículos, cambio de aceite y similares. Servicio de venta de carburantes sólo será admisible en parcelas correspondientes a los grados 2º y 3º que disten más de 200 metros de parcelas con uso residencial asignado. A estos efectos, la distancia que separa las dos parcelas se medirá entre los puntos más próximos entre sí. Requerirán en todo caso la previa autorización administrativa correspondiente, salvo que se señale expresamente lo contrario en las fichas de ordenación u otros ámbitos de actuación.

g) Producción o Transformación de energía: instalaciones relacionadas con la captación, producción y transformación de energía (fotovoltaica, cogeneración,...) para su venta a las compañías eléctricas correspondientes. La implantación de esta categoría de uso Productivo en las parcelas urbanas (uso residencial, terciario, productivo, espacios libres, vía pública,...) vendrá regulada específicamente a través de una Ordenanza Municipal a tal efecto, donde se establezca la compatibilidad del mismo con tales usos, porcentajes de ocupación, ubicación de maquinaria, control y medidas correctoras, así como cualquier otra condición necesaria para su correcta regulación.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados:

- Espacios Libres
- Aparcamiento vinculado a la actividad principal

La dotación mínima podrá asegurarse, indistintamente, en planta baja o sótano de las edificaciones principales, en edificaciones auxiliares o en los espacios libres privados, de acuerdo con las condiciones particulares establecidas en la ordenanza de aplicación; o bien, en caso justificado de incompatibilidad con un aprovechamiento racional de la parcela, en parcela privada en otra localización, siempre que no diste más de 250 m de la parcela con uso que genera esa necesidad.

En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

3.2. Usos complementarios:

- Residencial, multi o unifamiliar:

Sólo para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento y hasta un máximo de una vivienda por cada 1.000 m² construidos de uso productivo o fracción.

- Terciario, en la categoría de Comercio minorista:

En planta baja, primer sótano o semisótano y planta Primera siempre que se encuentre vinculado a la actividad principal.

- Terciario, en la categoría de Comercio Mayorista, Restauración, Oficinas, Servicios y Despachos profesionales:

En planta baja, primer sótano o semisótano y planta Primera siempre que se encuentre vinculado a la actividad de planta baja.

- Terciario, en la categoría de Lavado y limpieza manual de vehículos

En planta baja y planta de primer sótano o semisótano.

- Dotacional, en la categoría Deportiva:

Sólo para uso del personal vinculado a la actividad. En caso contrario, será precisa la previa autorización municipal.

- Dotacional, en la categoría Educativa:

Sólo guardería infantil al servicio del personal vinculado a la actividad productiva (entendiendo por tal la actividad genérica de la totalidad del ámbito) y recintos para enseñanza profesional o laboral.

- Dotacional, en las categorías Sanitaria o Asistencial, Cultural, Social, Recreativa y Administrativa:

Previa autorización municipal, sólo en planta baja, primer sótano y planta Primera vinculada a la Baja

- Infraestructura y Servicios Públicos.

En planta baja, primer sótano o semisótano y planta Primera siempre que se encuentre vinculado a la actividad principal.

3.3. Usos alternativos:

- Terciario, en las categorías de Comercio mayorista, Restauración, Oficinas, Servicios y Centros de investigación y desarrollo.

- Terciario, en las categorías de Despacho Profesional:

Con objeto de evitar la implantación ilegal, en el uso global productivo, de espacios residenciales encubiertos en la figura del Despacho Profesional, se deberán garantizar las siguientes condiciones específicas:

- el programa y planos de arquitectura para licencia de obras contendrán los elementos propios de un uso terciario, con expresa prohibición de elementos relacionados con el uso residencial. Se establece una superficie construida mínima de 150 m² para cada uno de los Despachos Profesionales individualmente. (En este caso, no serán considerados Fuera de Ordenación los edificios con Licencia de Obras concedida con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan Especial).

- constará en la licencia municipal la prescripción obligatoria para el titular, o representante a tal efecto, de solicitar expresamente en el Registro de la Propiedad la incompatibilidad del uso residencial en dichos espacios, de acuerdo con la licencia concedida.

Se permitirá el desarrollo de Despachos Profesionales en uso Productivo, únicamente en edificios exentos destinados a dicha actividad, que garanticen las condiciones específicamente pormenorizadas con anterioridad.

- Terciario, en la categoría de Comercio minorista:

En edificio exclusivo, excluido el comercio alimentario.

- Dotacional, en las categorías Administrativa y de Servicios funerarios: en edificio exclusivo

- Dotacional, en las categorías Sanitaria o Asistencial, Cultural, Social y Recreativa: en edificio exclusivo

Será precisa la previa autorización municipal.

- Infraestructuras y Servicios públicos: en edificio exclusivo.

4. USOS AUTORIZABLES:

- Terciario en la categoría de Comercio Minorista: en edificio exclusivo destinado al sector de alimentación.

- Terciario en la categoría de Centro Comercial: en edificio exclusivo

- Terciario en la categoría de Instalaciones Recreativas y Hostelería: en edificio exclusivo

- Terciario en la categoría de Establecimiento Público de carácter especial:

Tanto en planta Baja, primer sótano, semisótano y planta Primera, como en edificio exclusivo.

5. ACCESOS

En todas las categorías definidas en este uso, con excepción de la de servicio de venta de carburantes, el número máximo de accesos a la parcela desde la vía pública será de 1 por cada 20,0 metros de frente de parcela, medidos a lo largo de la alineación exterior, admitiéndose en todo caso al menos un acceso a cada lindero a vía pública por cada parcela o nave-nido, cuando se produzca esta tipología.

El Ayuntamiento, previo informe de los servicios Técnicos de Obras Públicas, establecerá las condiciones de ejecución de estos accesos en lo que afecte a la vía pública.

6. DIMENSIONES

Los locales industriales de cualquier grupo pormenorizado deberán tener una superficie mínima resultante de multiplicar 2,5 m² por el número de puestos de trabajo que se prevean para el desarrollo de actividad y un volumen mínimo de 10 m³ para cada puesto de trabajo previsto.

7. DOTACIONES DE LOS LOCALES DE USO PRODUCTIVO

a) Servicios higiénicos: Dispondrán de aseos independientes para ambos sexos a razón de un inodoro (pudiéndose sustituir el 50% por urinarios en el caso de varones) y un lavabo por cada 20 personas de aforo o fracción, según lo establecido en el CTE. Las dotaciones de servicios higiénicos, se ajustarán a lo establecido en el RD 486/1997 de 14 de abril sobre las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo o cualquier otra normativa que la complemente o sustituya en el futuro.

b) Aparcamiento: Los locales con uso productivo tendrán una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² o fracción de superficie edificada de cualquier uso, redondeado por exceso, salvo en el caso de:

- Talleres de Automóviles: 1 plaza por cada 20 m² de superficie edificada, con un mínimo de 5 plazas de aparcamiento.

- En el caso de actividades cuyo objeto de producción es el manejo de información, centros de llamadas telefónicas, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, la dotación mínima exigible será de 2 plazas por cada 100 m².

Esta dotación mínima podrá asegurarse, indistintamente, en planta baja o sótano de las edificaciones principales, en edificaciones auxiliares o en los espacios libres privados, de acuerdo con las condiciones particulares establecidas en la ordenanza de aplicación; o bien, en caso justificado de incompatibilidad con un aprovechamiento racional de la parcela, en parcela privada en otra localización, siempre que no diste más de 250 metros de la parcela con el uso que genera esa necesidad.

c) Áreas de carga y descarga/producción:

Los locales de almacenaje deberán reservar en el interior de la parcela la superficie necesaria para el estacionamiento y maniobras de carga y descarga de camiones, estimando el valor de esta superficie en función de la actividad concreta y sus necesidades de funcionamiento, lo cual se justificará explícitamente en la solicitud de licencia.

8. ENERGÍA

Se podrá utilizar la fuente de energía más adecuada a la actividad que se desarrolla estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones vigentes.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes. No se permitirán aparatos de producción de acetileno (soldadura) en locales situados bajo viviendas.

9. RESIDUOS

Los residuos generados por la actividad productiva que estén considerados como "residuos urbanos" a los efectos legales, serán recogidos por los Servicios Municipales, con las limitaciones previstas por la Ordenanza municipal reguladora de la protección de los espacios públicos en relación con su limpieza y retirada de residuos.

La gestión de los restantes residuos será responsabilidad de la actividad productora de conformidad con la normativa de aplicación."

10. NORMATIVA COMPLEMENTARIA

1. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas ejerciendo la capacidad que la Ley confiere, podrá redactar unas ordenanzas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General de ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, de aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y peligro de explosión y ruidos.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes etc., se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc... sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

11. Condiciones de compatibilidad entre el uso productivo y el residencial Serán como mínimo condiciones indispensables para que la instalación o funcionamiento de un uso productivo permitido en un ámbito de ordenación con uso predominante residencial sea autorizada, las siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que no fabrique y/o almacene disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse serán recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.

De forma complementaria se garantizarán todas y cada una de las Normativas Técnicas de aplicación vigentes en cada caso, para las instalaciones industriales y su afección sobre el ambiente urbano y usos colindantes.

12. CRITERIOS DE CONTROL AMBIENTAL

En lo que respecta al régimen de funcionamiento y control ambiental de las actividades se estará a lo que determine la Declaración de Impacto Ambiental, Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, Autorización Ambiental Integrada u otras resoluciones ambientales a que esté sujeta la instalación, así como la normativa sectorial que sea de aplicación o cualquier otra que la complemente o sustituya en el futuro.

5. Uso global DOTACIONAL

1. DEFINICIÓN

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades comunitarias de uso público o colectivo y de dominio tanto público como privado tales como guarderías, clubs sociales, auditorios, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos de ancianos, edificios público-administrativos, etc.

2. USOS CARACTERÍSTICOS PORMENORIZADOS

Incluye las siguientes categorías de uso Dotacional:

- a) deportivo: actividades deportivas en locales cerrados o al aire libre.
- b) educativo: jardines de infancia, centros de enseñanza, academias.
- c) sanitario o asistencial: hospitales, consultorios, ambulatorios, centros de día.
- d) cultural, social o recreativo: galerías, museos, bibliotecas, centros para el desarrollo de actividades culturales o recreativas, templos.
- e) administrativo: (Administración Pública exclusivamente y empresas participadas de carácter público).
- f) alojamiento comunitario: residencias de estudiantes y profesores, de tercera edad, de deportistas, promociones de vivienda en régimen de alquiler vinculadas a ese uso en el Registro de la Propiedad, de congregaciones religiosas, etc.
- g) cementerio y servicios funerarios.

La dotación de alojamiento comunitario corresponde al de estancia permanente para colectivos mayoritariamente no familiares en los que existen instalaciones comunes para los huéspedes, tales como residencias de estudiantes sujetas a la periodicidad escolar, religiosos, ancianos o tercera edad, etc. Se incluyen, además, dentro de la categoría de alojamiento comunitario las promociones de viviendas gestionadas íntegramente en régimen de alquiler vinculadas a ese uso en el Registro de la Propiedad. No incluye la hostelería, regulada dentro del uso global terciario. Será precisa la autorización municipal previa, que podrá denegarse si se estima que causará un incremento de tráfico o de demanda de aparcamiento sin posibilidad de solución por medidas correctoras.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados:

- Espacios libres.
- Aparcamiento vinculado a la actividad principal.

En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

3.2. Usos complementarios:

Podrá admitirse cualquier uso necesario para el correcto funcionamiento de la dotación, siempre que esté debidamente justificado, tales como:

- Terciario, en las categorías de Comercio Minorista, Oficinas y Restauración
- Terciario, en la categoría de Hostelería
- Terciario, en la categoría de Despacho Profesional: en aquellos edificios dotacionales destinados exclusivamente a Alojamiento Comunitario.
- Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos:

Un máximo de uno por parcela y con un máximo del 20% de la superficie edificada sobre rasante.

- Residencial multifamiliar:

Exclusivamente para personal vinculado a la actividad del centro. Por ejemplo, viviendas para sacerdotes en equipamiento religioso. En todo caso requerirá autorización municipal expresa.

- Residencial Unifamiliar:

Vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento

- Dotacional en cualquier categoría:

En aquellos suelos donde el Plan General haya establecido una categoría concreta de uso Dotacional, se permitirá cualquier otra categoría de las establecidas dentro del uso Dotacional, previo informe de justificación y autorización municipal expresa.

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

4. CONDICIONES DE INSTALACIÓN

Las instalaciones públicas con acceso de más de 100 vehículos en hora punta deberán contar con un Estudio de Tráfico y Seguridad Vial.

5. DOTACIONES DE LOS LOCALES.

a) Aparcamiento:

Deberá garantizarse la dotación mínima de aparcamiento que resulte en mayor número de plazas, según los dos estándares siguientes:

- Para todas las categorías, salvo educativo y alojamiento comunitario:

La dotación mínima será de 1,5 plazas por 100 m² o fracción de superficie edificable de cualquier uso (art.36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), redondeando por exceso.

- En la categoría educativa la dotación mínima de aparcamiento será de 1 plaza por aula.

- En la categoría de alojamiento comunitario, la dotación de aparcamiento y características del acceso serán:

- Residentes: 1 plaza / 12 residentes, con un 30% para residentes minusválidos cuya localización será, preferentemente, próxima a los accesos al edificio.

- Visitantes: 1 plaza / 12 residentes

- Trabajadores: 1 plaza / 8 trabajadores

b) Servicios higiénicos

Los edificios o locales de uso Dotacional dispondrán de servicios higiénicos según la normativa de carácter sectorial vigente, y en su defecto serán de aplicación las condiciones exigidas para el uso Terciario.

6. OTRAS CONDICIONES.

La altura libre mínima de los locales de uso dotacional será 2.50 m, pudiendo reducirse hasta un mínimo libre de 2.20 m en espacios que no tengan permanencia continuada de personas, tales como aseos, cuartos de instalaciones, etc previa justificación técnica.

7. CRITERIOS DE CONTROL AMBIENTAL

En lo que respecta al régimen de funcionamiento y control ambiental de las actividades se estará a lo que determine la Declaración de Impacto Ambiental, Informe de Evaluación Ambiental de Actividades, Autorización Ambiental Integrada u otras resoluciones ambientales a que esté sujeta la instalación, así como la normativa sectorial que sea de aplicación o cualquier otra que la complemente o sustituya en el futuro.

6. USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES

1. Definición

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados al reposo y recreo de la población; a la protección y aislamiento entre zonas que así lo requieran; y a la mejora de las cualidades ambientales del medio urbano. Se admiten tratamientos del suelo diversos, tales como pavimentación, arbolado o jardinería.

Puede ser de propiedad privada o de propiedad pública; y en este último caso, puede ser de dominio restringido a una institución pública, o privada concesionaria, o de dominio público.

2. USO CARACTERÍSTICO:

Espacios libres.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados.

- Aparcamiento

- Aparcamiento en superficie:

Con carácter general, el aparcamiento en superficie dentro ámbitos calificados de Espacios Libres se encuentra limitado a un máximo del 10% de la superficie del Uso Global.

Las áreas de aparcamiento en superficie deberán diseñarse con movimientos de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% de la superficie destinada a aparcamiento. El Proyecto de Urbanización del aparcamiento deberá incluir un Estudio de Jardinería donde se justifique la plantación.

- Aparcamiento subterráneo:

En el caso de que la ocupación bajo rasante del aparcamiento subterráneo supere el 50% de la superficie del Espacio Libre, se deberá garantizar la plantación de arbolado en superficie, con un espesor mínimo de tierra vegetal de 80 cm de profundidad en la superficie necesaria hasta completar dicho 50% de la superficie del Espacio Libre.

En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

- Dotacional, en la categoría Cultural, Social y Recreativo.

3.2. Usos complementarios:

- Dotacional Deportivo:

Con ocupación máxima para instalaciones descubiertas, del 50% del Espacio Libre, y con ocupación máxima para instalaciones cubiertas, del 10% del Espacio Libre, a deducir del máximo de ocupación de instalaciones descubiertas.

- Dotacional, en la categoría Cultural, Social, Educativo y Recreativo.

Con ocupación máxima para instalaciones descubiertas, del 50% del Espacio Libre, y con ocupación máxima para instalaciones cubiertas, del 10% del Espacio Libre, a deducir del máximo de ocupación de instalaciones descubiertas.

- Infraestructuras y Servicios Públicos, en un máximo del 20% de la superficie del uso global.

- Terciario en la categoría de Restauración (quioscos, cafeterías con terrazas al aire libre, etc): con una ocupación máxima del 1% del espacio libre y altura máxima 4,5 metros.

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

4. CONDICIONES DE INSTALACIÓN.

Las instalaciones públicas con acceso de más de 100 vehículos en hora punta deberán contar con un Estudio de Tráfico y Seguridad Vial.

7. USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS

1. Definición

Corresponde a los espacios, construcciones y equipos destinados a los servicios de operación, mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones de servicios públicos (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, transportes por carretera y ferrocarril, servicios de extinción de incendios, servicios de mantenimiento y conservación de viales, de parques, zonas verdes y jardines, inclusive viveros, del mobiliario urbano, de limpieza viaria y recogida de basuras, de emergencias,...).

2. USO CARACTERÍSTICO:

Infraestructuras y servicios públicos.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados:

- Espacios Libres.
- Aparcamiento.

En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

3.2. Usos complementarios:

- Residencial:

Solo para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento y hasta un máximo de una vivienda por cada 1.000 m² construidos de uso productivo o fracción. No obstante lo anterior, será admisible, previa justificación de su necesidad, una vivienda por cada actividad desarrollada en la parcela.

- Productivo en la categoría de Servicio de Carburantes.

Sólo en parcela que distan más de 200 metros de parcelas con uso residencial asignado, previa autorización administrativa correspondiente.

- Productivo, en la categoría de Pequeña Industria/Talleres o Talleres de Automóviles:

Únicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.

- Terciario en las categorías de Comercio Minorista y Restauración:

Sólo en plantas baja y primera.

- Terciario en la categoría de Oficinas:

En cualquier localización, siempre que la actividad esté relacionada con el uso global (agencias de viaje o alquiler de coches, oficinas de servicios bancarios, etc.).

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

3.3. Usos alternativos:

- Dotacional en cualquier categoría.

4. CONDICIONES DE INSTALACIÓN

Las instalaciones públicas con acceso de más de 100 vehículos en hora punta deberán contar con un Estudio de Tráfico y Seguridad vial.

8. USO GLOBAL DE APARCAMIENTO

1. Definición

Corresponde a los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor situados en la planta baja o sótanos de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares, en los espacios libres privados o en zonas acotadas públicas exteriores al viario público.

2. USO CARACTERÍSTICO:

- Aparcamiento.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados:

- Espacios libres.

3.2. Usos complementarios:

- Terciario en la categoría de Comercio Minorista:

Únicamente para servicio vinculado al uso global, y solo en planta baja y con un máximo de 60 m² por parcela.

- Dotacional de Administración Pública:

Únicamente para servicio de atención al personal o a la clientela del uso global

- Dotacional en la categoría Deportivo:

En planta baja si no existe edificación; o en terraza plana si existe.

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

3.3. Usos alternativos:

- Dotacional en cualquier categoría.

4. USOS PROHIBIDOS:

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores de carburantes en el interior de los garajes-aparcamientos.

5. Dotaciones

Servicios Higiénicos: En los aparcamientos en los cuales se prevea la permanencia de personal laboral se instalarán aseos de acuerdo con las condiciones del uso industrial. Todo aparcamiento con superficie mayor de 500 m² contará además con aseos diferenciados para hombres y mujeres, con un retrete y un lavabo cada uno por cada 2.000 m² o fracción.

6. Condiciones de diseño

Las siguientes condiciones de accesibilidad a garaje-aparcamiento serán de aplicación en todos los casos excepto en viviendas unifamiliares.

Los garajes con más de siete plazas y acceso directo a espacio público dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso de 5 metros de longitud por 5,0 metros de anchura situado

dentro de la parcela, y con instalación de puerta de acceso de apertura automática a distancia previa a dicho espacio, situada a no más de 0,80 metros al interior del plano de fachada.

En todo caso, el número computable de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m² de superficie construida por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

a) Altura mínima

La altura libre mínima de los espacios destinados a garaje o aparcamiento será de 2,20 metros. En el caso de que discurran conductos de instalaciones por debajo del techo del sótano, deberá mantenerse un gálibo libre mínimo en todos sus puntos de 2,10 metros.

b) Accesos

Los garajes deberán tener un acceso de vehículos que variará en función del ancho de la vía desde la cual se accede, las dimensiones mínimas serán:

- 3 metros para calles con anchura superior a 15 m.
- 4 metros para calles con anchura inferior o igual a 15 m.

Los aparcamientos con superficie útil mayor de 2.000 m² deberán disponer de un vial de sentidos diferenciados (entrada y salida de vehículos), con un ancho mínimo de 3,0 m para cada uno de ellos.

El Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos de obras públicas, establecerá las condiciones de ejecución de los accesos en lo que afecte a la vía pública.

Se podrá denegar el acceso de vehículos sobre la acera cuando la capacidad del garaje sea menor de cuatro plazas, salvo en el caso de que la dotación mínima exigible de plazas de garaje sea inferior.

c) Rampas:

Dimensiones de rampa:

- Ancho mínimo en rectas: 3,00 m
- Ancho mínimo en curvas de radio inferior a 16 m: 4,00 m
- Radio de giro mínimo en curvas (medido en el eje): 6,00 m

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media.

d) Calles interiores:

- Anchura de accesos horizontales y calles sin aparcamiento: 3,00 m
- Anchura de calles, en aparcamiento en batería, en una o ambas bandas: 4,50 m
- Anchura de calles en aparcamiento en una línea, en una o en ambas bandas: 3,50 m La pendiente longitudinal de las calles interiores de los garajes no superará el 10%; y de las zonas destinadas a aparcamiento no podrá superar el 7%.

e) Dimensiones de las plazas:

Se considera plaza simple la que tiene unas dimensiones mínimas de 2,40 x 5,00 metros, o de 3,00 x 5,00 metros cuando limiten con un paramento al menos por un lado.

Se considera plaza pequeña la que tiene unas dimensiones mínimas de 2,25 x 4,50 metros, o de 2,75 x 4,50 metros cuando limiten con un paramento al menos por un lado. Dichas plazas pequeñas sólo podrán implantarse como dotación en obras de ampliación de edificios ya

construidos o como parte de la dotación en exceso con respecto al número mínimo obligatorio de plazas exigidas en edificios de nueva planta.

En tales casos, la dotación máxima de plazas pequeñas en un aparcamiento no podrá superar el 15% de la dotación total en su conjunto, siendo necesario destinar el resto a plazas simples o dobles.

Se considerará plaza doble en el cómputo global de plazas aquellas que tengan unas dimensiones mínimas de 2,40 x 9,00 metros, pero en cualquier caso habrán de existir cuando mínimo una plaza, simple o doble, por vivienda.

Las dimensiones de las plazas para vehículos de dos ruedas serán de 1,50 x 2,50 metros.

Todas las medidas antes referidas se entienden libres de elementos estructurales y con acceso directo desde la calle de circulación interior. En el caso de las plazas de 3,00 x 5,00 metros se permitirá la existencia de elementos estructurales laterales que invadan, en su conjunto, un máximo del 10% de la longitud del tramo afectado.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. La delimitación de cada plaza no podrá independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

7. Condiciones de ventilación

Las instalaciones de ventilación deberán cumplir lo dispuesto en el DB-SH- 3 Calidad de aire interior del Código Técnico de la Edificación, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa que lo sustituya y/o complemente.

8. Condiciones de iluminación

Las instalaciones de iluminación interior deberán cumplir con lo dispuesto en el DB-SUA-4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada, o en su caso con las especificaciones técnicas de aquella normativa que lo sustituya y/o complemente. En los garajes de más de 6.000 m² además existirá una señalización horizontal reflectante.

9. Otras condiciones

En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera, de desagüe mediante sumidero y de fosa de recogida de grasas. Los desagües dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de depuración de grasas. No será exigible separador de grasas en la red de saneamiento para el caso de aquellos garajes ya construidos en los que no exista red de drenaje independiente de los colectores del resto del edificio. En estos supuestos, se deberá disponer de solución técnica alternativa que permita la recogida de eventuales vertidos de grasas y líquidos combustibles, tal como depósitos de materiales absorbentes. El separador de grasas será en todo caso obligatorio para los desagües de áreas de lavado que existan en los garajes.

10. Criterios de Plantación y arbolado en Aparcamientos en superficie Para el uso de aparcamiento en superficie la plantación de arbolado queda regulada por la Ley 8/2005 de 26 de Diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

11. Consideraciones del Acceso y vado sobre la acera

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal específica de Vía Pública.

12. Aparcamientos mecánicos

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten mediante sistemas de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado. Estos aparcamientos podrán instalarse en todos los emplazamientos en los que sean admisibles aparcamientos convencionales. En este tipo de aparcamientos no es de aplicación el nº máximo de vehículos correspondiente a 25 m² por coche.

Estos aparcamientos podrán ser:

- Aparcamientos exclusivamente mecánicos: aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior es totalmente automático mediante equipos de elevación y transporte, no existe circulación de vehículos ni de usuarios fuera de las áreas de entrega. En este caso la zona de recepción tendrá una capacidad mínima de dos vehículos y la de entrega al menos de un vehículo, ambas en el interior de la parcela.

También dispondrá de un área adecuada para la espera de usuarios. Estos aparcamientos se regularán por las condiciones establecidas a tal efecto para los “aparcamientos robotizados” en el DB-SI del Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que lo sustituya o complemente en el futuro.

- Aparcamientos parcialmente mecánicos: aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las áreas de aparcamiento, aumentando así la capacidad mediante equipos de elevación o transporte horizontal. Estos aparcamientos cumplirán las condiciones morfológicas fijadas para los aparcamientos convencionales y relativas a accesos de vehículos, condiciones de diseño, ventilación e iluminación.

9. Uso global de TRANSPORTE

1. Definición

Corresponde a las vías públicas de comunicación, peatonal o rodada, incluidas las zonas de aparcamiento lateral sobre las mismas.

Los espacios de protección no ocupados por los viales deberán recibir un adecuado tratamiento paisajístico que puede incluir arbolado, ajardinamiento, amueblamiento, iluminación y, en su caso, pavimentación.

2. USO CARACTERÍSTICO:

Transporte y estancia de vehículos.

3. USOS COMPATIBLES:

3.1. Usos asociados:

- Infraestructura y servicios públicos, incluidos equipamientos municipales, tales como contenedores específicos ó postes informativos de promoción municipal. Estos equipamientos municipales podrán ser soporte de publicidad únicamente si se cumplen las siguientes condiciones:

i. La publicidad es un fin secundario del equipamiento

ii. La contraprestación económica será destinada a financiar el coste de instalación, uso y mantenimiento del equipamiento sobre el que este soportada, o cualquier medida establecida por la Ordenanza Municipal de Señalización en Vía Pública.

3.2. Usos complementarios:

- Terciario, en la categoría de Restauración (quioscos, pequeñas cafeterías con terrazas al aire libre y similares, garantizando en todo momento las condiciones de accesibilidad peatonal y ocupación del espacio público, de conformidad con la Ordenanza Municipal):

La edificación tendrá una altura máxima de una planta y 4,5 metros y ocupación máxima del 10% del espacio libre no utilizado por el tráfico rodado o el aparcamiento, correspondiente al tramo peatonal entre intersecciones de la red viaria de que se trate.

- Productivo, en la categoría de Servicio de Combustible

El servicio de carburantes sólo será admisible en parcelas que disten más de 200 metros de otras parcelas con uso residencial asignado y requerirán en todo caso la correspondiente autorización administrativa, salvo que para una Zona de Ordenación su Ficha diga otra cosa.

- Terciario, en la categoría de Comercio Minorista (quioscos de prensa, flores, mercadillos, etc.) hasta una superficie máxima de 200 m²c.

- Aparcamiento, bajo rasante, cuando se trate de una iniciativa pública siempre que se detecten problemas de aparcamiento en la ciudad.

- Productivo en la categoría de Producción o Transformación de energía

- CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE VOLUMEN: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Se elimina el punto 3.1., correspondiente a la NORMA DE SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS EXISTENTES

ORDENANZA 1: EDIFICACION EN MANZANA CERRADA MC.1 / MC.2

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos MC.1 ó MC.2 en los Planos de Ordenación. Corresponde, en general, al entorno de la Avenida de Viñuelas (MC.1) y al área conocida como Centro Ciudad (MC.2).

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología asociada a esta ordenanza corresponde a edificios con frente de fachada generalmente continuos y entre medianerías, y que definen un amplio patio interior de manzana, salvo en los casos en los que lo impide la pequeña dimensión de ésta. Los edificios pueden disponer o no de patios interiores de luces.

Dentro de esta ordenanza se definen dos grados, diferenciados por la intensidad edificatoria y el carácter de los espacios ubicados en planta baja:

Grado 1: Corresponde a edificios de escasa altura en los que las plantas bajas se destinan a usos terciarios o residenciales. (Avda. de Viñuelas).

No será admisible en las edificaciones existentes, la transformación del uso Terciario a Residencial cuando el local esté situado en planta baja.

Grado 2: Corresponde a edificios de altura media con plantas bajas semidiáfanas ocupadas exclusivamente por dependencias comunes de la edificación (portales, salas de juego, etc). (Centro Ciudad)

2.2 Uso global

El uso global es el Residencial Multifamiliar. El área no ocupada por la edificación se destinará al uso de Espacios Libres (áreas peatonales y ajardinadas mancomunadas) o Dotacional (zonas deportivas comunes).

2.3 Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial Multifamiliar quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

Grado 2: La planta baja sólo podrá ser ocupada por dependencias y servicios comunes de la edificación (portales, trasteros, salas de juego, vestuarios piscinas, etc.), no pudiendo albergar usos residenciales ni terciarios. La superficie ocupada en planta baja no podrá superar el 60% de la superficie total ocupada por la edificación.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación, serán edificables. No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones.

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1 Ocupación máxima

La máxima superficie que podrá ocupar la edificación en cada parcela será la resultante de aplicar las condiciones de fondo máximo y retranqueos obligatorios establecidos en esta ordenanza.

4.2 Alineación exterior

En el Grado 1º, es obligatoria la edificación del plano de fachada sobre la alineación exterior, pero podrán definirse soportales en planta baja, o fachadas aparentes cerrando patios abiertos.

Serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales.

4.3 Alineación interior. Fondo máximo edificable

Se establece un fondo máximo edificable de 20,00 metros, medidos desde la alineación exterior.

Esta condición no será de aplicación en aquellas parcelas situadas en manzanas cuya geometría no permita la creación de un patio interior de manzana en el que sea posible inscribir un círculo de 20,00 metros de diámetro.

En estos casos, la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela excepto las bandas de retranqueo obligatorio.

No obstante lo anterior,

a) en las parcelas a las que se asigne esta ordenanza en su Grado 1º, la planta baja de la edificación podrá ocupar la totalidad de la superficie de parcela siempre que su uso sea Terciario, Productivo o Dotacional, con las limitaciones establecidas para cada uno de ellos en el epígrafe correspondiente.

b) en cualquiera de los grados, las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela, con las limitaciones de uso establecidas en el epígrafe correspondiente del uso global residencial multifamiliar. Esta ocupación de las bandas de retranqueo bajo rasante, sólo será admisible cuando el plano superior del forjado que se pretenda situar en esta zona esté, en su totalidad por debajo de la rasante de todas las calles que constituyen el perímetro de la parcela.

4.4 Patio de manzana

La distancia entre fachadas interiores será igual o superior a la altura de la edificación en cualquiera de las mismas, con un mínimo absoluto de 20,00 metros.

4.5 Alineaciones exteriores y retranqueos frontales

Grado 1º: Las alineaciones exteriores establecidas en los planos de ordenación tienen carácter vinculante. Tan sólo serán admisibles retranqueos frontales del plano de fachada en la última planta edificada; o fachadas falsas ocultando patios abiertos.

Grado 2º: Se establecerá un retranqueo frontal obligatorio de 2,50 metros a lo largo de todas las alineaciones exteriores, sobre las que obligatoriamente habrá de construirse un cerramiento diáfano.

En este caso se permitirán construcciones menores, localizadas en el área de retranqueo, tales como casetas de control, centros de transformación, o similar, con superficie construida máxima 15 m² y una altura inferior a 3,5 metros, que no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrá alcanzar la edificación es la siguiente:

Grado 1º: Número máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Grado 2º: Número máximo de plantas sobre rasante: 7 (Baja + 5 + Ático)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

En todos los grados, la altura máxima, medida en metros, vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de 4,80 metros de altura para la planta baja y 3,20 metros de altura de piso para las restantes plantas.

5.2 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de ordenación.

ORDENANZA 2: EDIFICACION EN BLOQUE ABIERTO BA.1 / BA.2 / BA.3/ BA.4

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos BA.1, BA.2, BA.3 ó BA.4 en los Planos de Ordenación. Corresponde, en general, a las áreas residenciales ordenadas con anterioridad al Plan Parcial de 1986 (Primera Fase y sectores Islas y Embarcaciones), a ciertas áreas del Centro Ciudad y a la zona de edificación en altura de la urbanización Soto de Viñuelas.

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología asociada a esta ordenanza corresponde a edificios exentos rodeados de espacios libres privados. Los edificios no disponen, en general, de patios interiores de luces.

Dentro de esta ordenanza se definen cuatro grados, diferenciados por una distinta regulación de usos, procedente en gran medida del planeamiento parcial de 1986, y por el nivel de aprovechamiento de los espacios ubicados en planta baja:

Grado 1º: Edificaciones que integran ejes o áreas de gran actividad urbana con plantas bajas con uso obligatorio Terciario o Dotacional.

Grado 2º: Edificaciones vinculadas a áreas de moderada actividad urbana con plantas bajas con uso residencial pero con compatibilidad para ciertos usos Terciarios.

Grado 3º: Edificaciones con uso residencial exclusivo con plantas bajas semidiáfanas destinadas a portales, dependencias y servicios comunes de la edificación, y posibilidad de comercio en los frentes a calles siempre que se dispongan sobre la alineación oficial o en soportales.

Grado 4º: Agrupaciones que integran edificios con uso residencial global con otros exentos o adosados con uso terciario exclusivo.

2.2 Uso global

El uso global es el Residencial Multifamiliar. El área no ocupada por la edificación se destinará al uso de Espacios Libres (áreas peatonales y ajardinadas mancomunadas) o Dotacional (piscina o zonas deportivas comunes, etc).

2.3 Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial Multifamiliar quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

Grado 1º: La planta baja se destinará obligatoriamente a usos Terciarios, Productivos o Dotacionales, con las limitaciones establecidas en el epígrafe correspondiente. La planta primera tendrá uso residencial preferente. En aquellos bloques en los que estos usos existan con anterioridad a la aprobación de este Plan General, serán admisibles los usos Terciarios, con las limitaciones establecidas en el uso global Residencial Multifamiliar.

Grado 2º: La planta baja tendrá uso residencial preferente, compatible con usos Terciarios, Productivos o Dotacionales, con las limitaciones establecidas en el uso global Residencial Multifamiliar.

No obstante lo anterior, no será admisible el uso residencial en las fachadas con frente a vías de tráfico rodado o a espacios peatonales con soportales.

Excepcionalmente, en las parcelas correspondientes a la Comandancia de la Guardia Civil en el Sector Escultores, y en tanto se mantenga ese uso, los usos terciarios compatibles lo serán en todas las plantas de la edificación y no sólo en la planta baja. Así mismo, serán admisibles otros usos distintos, justificados por las necesidades operativas del uso principal.

Grado 3º: La planta baja sólo podrá ser ocupada por dependencias y servicios comunes de la edificación (portales, trasteros, salas de juego, vestuarios piscinas, etc.), con un máximo del 40% de la superficie total ocupada por la edificación. Se recomienda considerar además la implantación de locales comerciales en los frentes a calles, siempre que se dispongan sobre la alineación oficial o en soportales, con objeto de dotarlas de mayor actividad y seguridad. El resto de la planta baja deberá ser diáfana o porticada, no pudiendo albergar usos residenciales ni terciarios.

En todo caso, serán admisibles los usos terciarios o rotacionales localizados en planta baja cuando ya existiesen en el momento de aprobación de este Plan General y contasen con la oportuna licencia de actividad.

Grado 4º: En aquellas manzanas en las que se asigne este grado, cada una de las edificaciones mantendrá el uso actual que, en aplicación del planeamiento vigente, les corresponda. A las edificaciones con uso terciario les serán aplicables las condiciones específicas del uso correspondiente.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación, serán edificables. No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones.

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1 Grados 1º, 2º y 4º:

4.1.1. Ocupación máxima: 85% de la parcela edificable.

4.1.2. Retranqueo: No se exige a vía pública de acceso rodado o peatonal. Retranqueo mínimo en el resto de linderos: 4,20 metros, excepto en el caso de que existan previamente soportales a espacios peatonales, que habrán de mantenerse o reproducirse. No se establecen limitaciones a la ocupación bajo rasante.

4.1.2.1. No obstante lo anterior, la edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

b) Que la parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que una de las construcciones colindantes sea ya medianera.

c) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la construcción simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación aprobada o con un proyecto unitario.

d) Sobre la alineación oficial y adosadas a los linderos laterales, se permitirán construcciones menores, tales como casetas de control, centros de transformación, o similar, con una superficie máxima de 15 m² en la fachada sobre la que se sitúa y una altura inferior a 3,5 metros. Dichas construcciones no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación.

4.1.3. Fondo y longitudes máximas de la edificación: El fondo máximo edificable será de 16,00 metros, salvo que se diga otra cosa en la Ficha de la correspondiente Zona de Ordenación o Unidad de Ejecución. La longitud máxima de los bloques será de 75,00 metros o del doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos no inferiores al 10% de la longitud del bloque.

4.1.4. Separación entre edificaciones: Dentro de cada parcela la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección será en función de los huecos que abran a las fachadas:

Con huecos enfrentados: 70% Altura del más alto.

Con huecos frente a paramento ciego: 60% Altura del más alto.

Con paramentos ciegos enfrentados: 50% Altura del más alto.

4.2 Grado 3º:

No se exige retranqueo a vía pública de acceso rodado o peatonal; y a linderos laterales o posteriores, la mitad de la altura de edificación, salvo en los casos señalados en el apartado 4.1.2.1. anterior. Separación mínima entre bloques, la semisuma de sus alturas.

No se establecen limitaciones a la ocupación bajo rasante, salvo las que se deriven de la aplicación de las condiciones de retranqueo.

4.3 Vuelos

Serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales.

4.4 Cerramiento de parcela:

En todos los Grados, será obligatoria la construcción de un cerramiento diáfano coincidente con la alineación exterior, excepto en aquellas fachadas cuya planta baja cuente con locales de uso terciario o dotacional, o que cuenten con soportales de acceso a dichos locales, en cuyo caso, el cerramiento en el frente de los mismos no coincidirá con la alineación exterior, sino que se encontrará libre, permitiendo el acceso directo desde el espacio público.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

Grados 1º, 2º y 4º: El número máximo de plantas sobre rasante que podrá alcanzar la edificación en cada manzana, incluyendo la planta baja, queda determinado en los planos de ordenación correspondientes, o en la Ficha de la Zona de Ordenación o Unidad de Ejecución correspondiente. El número máximo de plantas bajo rasante será de cuatro (4).

Grado 3º: Número máximo de plantas sobre rasante: 7 (Baja + 6), excepto cuando se indique otra cosa en los planos de ordenación, o en la Ficha de la Zona de Ordenación o Unidad de Ejecución correspondiente.

El número máximo de plantas bajo rasante será de cuatro (4). En todos los grados, la altura máxima, medida en metros, vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de 4,80 metros de altura para la planta baja y 3,20 metros de altura de piso para las restantes plantas.

5.2 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela¹ será la resultante de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de ordenación o en la Ficha de la correspondiente Zona de Ordenación o Unidad de Ejecución.

Se reconoce adicionalmente la edificabilidad de la planta sótano, semisótano, planta baja, planta primera o bajo cubierta siempre que tales espacios existan en el momento de la aprobación del Plan General y se justifique documentalmente. En estos casos los espacios cuya edificabilidad es reconocida tendrán su uso vinculado al de vivienda, al de local, o de planta baja según los usos que tenga reconocidos desde la Ordenanza de aplicación o a usos comunitarios que den servicio a una comunidad de vecinos. La cuantía de aprovechamiento que pueda admitirse será, en función del número de plantas edificadas, uno de los siguientes porcentajes sobre la Superficie Máxima Edificable:

Número de Plantas	Porcentaje de incremento
IV	20%
V	18%
VI	16%
VII	14%
VIII	12%
IX	10%
X ó más	8%

Las condiciones de aplicación de usos en planta baja, sótano o semisótanos vienen reguladas desde el apartado 3.2.3.2. del Volumen II.

ORDENANZA 3: EDIFICACION EN BLOQUE DE DOBLE CRUJIA BDC.1 / BDC.2

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con el código BDC.1 ó BDC.2 en los Planos de Ordenación. Corresponde a ciertas áreas del Centro Ciudad (Avenida del Parque y Plaza Central y de la Constitución).

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología asociada a esta ordenanza corresponde a edificios de doble crujía, exentos o adosados formando conjuntos compactos, con acceso generalmente desde espacios públicos. Las viviendas se organizan con luces a fachada y a patios interiores de parcela. Dentro de esta ordenanza se definen dos grados, diferenciados por el nivel de aprovechamiento de los espacios ubicados en planta baja:

Grado 1: Corresponde a edificios que integran ejes o áreas de gran actividad urbana, en los que las plantas baja y primera albergan usos terciarios o dotacionales.

Grado 2: Corresponde a edificios con plantas bajas semidiáfanas destinadas a portales y dependencias de servicios comunes de la edificación.

1. A estos efectos, se considerarán también como parcelas las definidas en los Cuadros de Características del Plan Parcial de la ACTUR de Tres Cantos, aprobado el 30 de enero de 1986 por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.

Cuando, con posterioridad a esa fecha, se haya producido una distribución de los aprovechamientos asignados mediante un Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación o acuerdo urbanístico, éstos se considerarán vigentes a los efectos de cálculo de la Superficie Máxima Edificable en cada parcela de nueva creación, con aplicación adicional de lo dispuesto en el párrafo siguiente a la referencia de esta Nota.

2.2 Uso global

El uso global es Residencial Multifamiliar. En las parcelas a las que se les asigne esta ordenanza en su grado 2º, el área no ocupada por la edificación se destinará al uso de Espacios Libres (áreas peatonales y ajardinadas mancomunadas) o Dotacional (piscina o zonas deportivas comunes, etc).

2.3 Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial Multifamiliar quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

Grado 1: La planta baja se destinará obligatoriamente a usos terciario, productivos o dotacionales, con las limitaciones establecidas en el epígrafe correspondiente. Estos usos podrán extenderse opcionalmente y sin limitación a la planta primera y al primer sótano.

En los edificios situados en las calles Comercio y Viento, se prohíbe la transformación de los usos terciarios situados en planta primera a uso residencial.

Grado 2: La planta baja sólo podrá ser ocupada por dependencias y servicios comunes de la edificación (portales, trasteros, salas de juego, vestuarios piscinas, etc.), no pudiendo albergar usos residenciales ni terciarios. La superficie ocupada en planta baja no podrá superar el 40% de la superficie total ocupada por la edificación.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación serán edificables. No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones.

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1 Ocupación máxima

La Superficie Total Ocupada por la edificación en cada parcela será igual o inferior al porcentaje que, con respecto a la superficie neta de la misma, se establece a continuación para cada uno de los Grados:

Grado 1: 100% (la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela en la que se ubique.)

Grado 2: 50%

4.2 Retranqueos

Grado 1º: El plano de fachada habrá de mantenerse sobre la alineación exterior, excepto los cuerpos volados y soportales actualmente existentes, que habrán de mantenerse.

Grado 2º Regirá lo establecido para los Grados 1º y 2º de la ordenanza BA.

4.3 Cerramiento de parcela

Será obligatoria la construcción de un cerramiento diáfano coincidente con la alineación exterior, excepto en aquellas fachadas cuya planta baja cuente con locales de uso terciario o dotacional, o que cuenten con soportales de acceso a dichos locales, en cuyo caso, el cerramiento en el frente de los mismos no coincidirá con la alineación exterior, sino que se encontrará libre, permitiendo el acceso directo desde el espacio público.

4.4. Vuelos

Serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

Se indican a continuación las alturas máximas para el número máximo de plantas admitido. No obstante en caso de que los planos de ordenación indiquen un número diferente de plantas, la altura máxima se determinará a razón de 4 metros por planta.

La altura máxima que podrá alcanzar la edificación es la siguiente:

Grado 1º: El número máximo de plantas edificables sobre rasante (incluyendo la planta baja y los áticos o plantas bajo cubierta que eventualmente pudieran construirse) será el establecido en los planos de ordenación.

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Grado 2º: Número máximo de plantas sobre rasante: 9 (Baja + 8)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

En todos los grados, la altura máxima, medida en metros, vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de 4,80 metros de altura para la planta baja y 3,20 metros de altura de piso para las restantes plantas.

5.2 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de ordenación.

ORDENANZA 4: EDIFICACION UNIFAMILIAR EXTENSIVA RUE.1/RUE.2

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con el código RUE en los Planos de Ordenación. Corresponde al área situada en el extremo sur del núcleo urbano y a la mayor parte de la urbanización Soto de Viñuelas.

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología asociada a esta ordenanza corresponde a edificios residenciales unifamiliares exentos en parcela individual privada.

Dentro de esta ordenanza se definen dos grados, correspondientes a dos ámbitos espaciales bien diferenciados:

Grado 1: Corresponde al ámbito de la urbanización Soto de Viñuelas.

Grado 2: Corresponde al área situada en el extremo sur del núcleo de Tres Cantos, denominada hasta ahora "RA Residencial Aislada".

2.2 Uso global

El uso global es el Residencial Unifamiliar. El área no ocupada por la edificación se destinará al uso de Espacios Libres.

2.3. Condiciones específicas de uso

Será admisible el uso bifamiliar (dos viviendas unifamiliares pareadas) en una sola parcela, en régimen pro-indiviso, siempre que las obras de construcción o reforma se proyecten y ejecuten de forma simultánea, sin aumento de la edificabilidad máxima de la Ordenanza, y cumpliendo el estándar de aparcamiento para dos viviendas.

La compatibilidad de los usos dotacionales admitidos en la regulación de las Condiciones Específicas del Uso Residencial Unifamiliar no exigirá la coexistencia de dichos usos con el uso residencial global, admitiéndose por tanto que esos usos dotacionales existan en exclusiva, sin el uso residencial.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, cuya inscripción en el Registro de la Propiedad conste con anterioridad a la fecha de aprobación de este Plan General, serán edificables.

Grado 1: No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 1.500 m².

Grado 2: No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie menor de 1.000 m² o frente inferior a 12,00 metros.

(Nota: este texto ha sido modificado de conformidad con el Acuerdo 008/07 aprobado en fecha 22 de febrero de 2007 por el Pleno del Ayuntamiento)

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1 Ocupación máxima

La máxima superficie que podrá ocupar la edificación en cada parcela será la resultante de aplicar a su superficie el correspondiente Coeficiente de Ocupación Máxima:

Grado 1º: 20%

Grado 2º: 30%

4.2 Alineaciones exteriores y retranqueos

En todos los Grados, se establecerá un retranqueo obligatorio no inferior a 5,00 metros a lo largo de todas las alineaciones exteriores, linderos laterales y posteriores, con las excepciones que siguen. En las parcelas a las que el Plan asigne esta ordenanza en su Grado 1º, el acceso a las parcelas, tanto rodado como peatonal, sólo podrá realizarse desde las calles con fondo de saco o desde la única calle de acceso. El retranqueo mínimo podrá reducirse a 3,00 metros en aquellas fachadas con frente a estas vías de acceso.

No obstante lo anterior, será admisible la ubicación de edificaciones auxiliares complementarias (almacenes para útiles de jardinería, cenadores, tejadillos para aparcamiento, etc.), adosados al lindero de acceso, siempre que su altura no sea superior a 3,00 metros, ni la longitud de adosamiento o fondo edificado sea superior a 5,00 metros. En ningún caso tendrán estas construcciones acceso propio desde la vía pública o huecos a la misma.

También podrán estas construcciones auxiliares, cumpliendo las condiciones dimensionales exigidas en el párrafo anterior, ser situadas a distancias inferiores al retranqueo mínimo con respecto a los linderos laterales y posteriores exigido más arriba, siempre que, en todo caso, el retranqueo efectivamente ejecutado sea superior a la altura máxima de la edificación auxiliar. Estas construcciones auxiliares podrán adosarse al lindero lateral o posterior en el caso de que su altura sea igual o inferior a 2,50 metros.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrá alcanzar la edificación es la siguiente:

Grado 1º y Grado 2º:

Número máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)

Número máximo de plantas bajo rasante: 2

Altura máxima de cornisa: 8,25 metros.

Altura máxima de cumbrera: 9,60 metros.

La planta Bajo Cubierta computará a todos los efectos como planta sobre rasante.

5.2 Organización de la cubierta

Se podrá optar por cubierta plana o inclinada. En el caso de cubierta plana la altura máxima será de la altura de cornisa, establecida en el apartado 5.1.

5.3 Superficie Máxima Edificable

Grado 1º: La Superficie Máxima Edificable sobre rasante en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 0,30 m²/ m².

Grado 2º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 0,60 m²/ m².

6. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS

- Las viviendas pareadas deberán tener al menos un adosamiento en planta baja de 4,50 metros.
- La diferencia de alturas entre medianeras no podrá exceder de 3,50 metros.
- No podrán abrirse huecos de iluminación en muros medianeros.
- Se mantendrá una estética uniforme en el conjunto con coherencia de diseño, materiales y calidades.

7. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

Grado 1º: En los frentes a calles que no sean de acceso será obligatorio el cerramiento diáfano. En los frentes de calles que sean de acceso se podrá optar por cerramientos diáfanos u opacos.

Grado 2º: En los frentes a calle, sean o no de acceso, se podrá optar por cerramientos diáfanos u opacos.

ORDENANZA 5: EDIFICACION UNIFAMILIAR INTENSIVA RUI.1 / RUI.2/RUI.3

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en las manzanas señaladas con los códigos RUI.1, RUI.2 y RUI.3 que ocupan casi la totalidad de las áreas residenciales unifamiliares de Tres Cantos y determinados ámbitos del Soto de Viñuelas.

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología asociada a esta ordenanza es la correspondiente a agrupaciones de viviendas unifamiliares con frentes edificados continuos, rectos o quebrados.

Generalmente cuentan con espacios libres mancomunados además de los privados asociados a cada vivienda. Frecuentemente las viviendas suelen adosarse en hilera, aunque esta disposición no se considera preferente.

Dentro de esta ordenanza se definen tres grados, diferenciados por una distinta regulación de la compatibilidad de usos y por diferentes condiciones de parcela.

Grado 1: Corresponde a agrupaciones de viviendas unifamiliares que además de los espacios de uso privado cuentan con equipamientos y espacios libres mancomunados. Incluye todos los ámbitos de la ciudad con esta tipología, incluso el área conocida como "Residencial Aislado" pero exceptuando de ésta la urbanización Soto de Viñuelas.

Grado 2: Corresponde a agrupaciones de viviendas unifamiliares que albergan en planta baja usos terciarios o dotacionales, definiendo áreas o ejes de actividad local (promoción conocida como VITRA).

Grado 3: Corresponde a agrupaciones de viviendas unifamiliares que cuentan con equipamientos y espacios libres mancomunados en el ámbito de la Urbanización de Soto de Viñuelas (promociones conocidas como UD6 y UD8).

2.2 Uso global

El uso global es Residencial Unifamiliar. El área no ocupada por la edificación se destinará a viario local, aparcamiento, Espacios Libres (áreas peatonales y ajardinadas privadas o mancomunadas) o equipamientos de carácter local (zonas deportivas, etc).

2.3 Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial Unifamiliar quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

Grado 1º: El uso residencial queda restringido a las parcelas privadas individuales, en las que tan sólo serán admisibles como usos compatibles los definidos en las Condiciones Específicas del Uso Residencial Unifamiliar. En los espacios mancomunados que eventualmente puedan disponerse, sólo serán admisibles los usos de Aparcamiento, Espacios Libres y Equipamiento Social de red local pero exceptuando la categoría de Alojamiento Comunitario.

Del aprovechamiento total correspondiente a cada manzana o Unidad de Ejecución a la que el Plan asigne esta ordenanza, podrán destinarse 5 m² por cada vivienda incluida en la misma a los usos terciarios compatibles establecidos en el epígrafe correspondiente del uso global residencial unifamiliar siempre que se materialicen en edificaciones aisladas de uso exclusivo no residencial. Por lo tanto no se permite su transformación en vivienda.

En aquellas manzanas en las que existan locales como consecuencia de la aplicación del párrafo anterior, se mantendrán los usos terciarios con las limitaciones establecidas en el epígrafe del uso residencial unifamiliar.

Grado 2º: Los espacios situados en planta baja deberán destinarse obligatoriamente a los usos complementarios definidos en el epígrafe correspondiente del uso global residencial unifamiliar, sin que en ningún caso puedan superar el 50% de la Superficie Total Edificada.

Grado 3º: El uso residencial queda restringido a las parcelas privadas individuales, en las que tan sólo serán admisibles como usos compatibles los definidos en las Condiciones Globales del Uso Residencial Unifamiliar. En los espacios mancomunados que eventualmente puedan disponerse, sólo serán admisibles los usos de Aparcamiento, Espacios Libres y Equipamiento deportivo.

3. CONDICIONES DE PARCELA

La división de la parcela a la que el Plan General asigne esta ordenanza habrá de satisfacer, dependiendo del Grado asignado, las siguientes condiciones:

Grado 1º:

Cada una de las subparcelas de uso privado tendrá un tamaño mínimo de 115 m², un frente no inferior a 5,00 metros y la relación fondo/anchura tendrá un valor menor o igual que 8.

Condiciones de los espacios libres mancomunados

Los espacios libres mancomunados habrán de cumplir las siguientes condiciones:

Se destinarán a espacios mancomunados un mínimo de 30 m² por vivienda, de los cuales al menos el 50% se destinará a espacios libres, admitiéndose el uso simultáneo de aparcamiento a efectos de cumplimiento del estándar legal.

Este valor podrá reducirse siempre que la parcela de uso individual se incremente en el mismo porcentaje, con respecto al mínimo de 115 m² establecido anteriormente.

Los espacios libres mancomunados presentarán una superficie unitaria mínima de 500 m² en la que deberá ser posible inscribir un círculo de 15 metros de diámetro.

Las instalaciones deportivas comunitarias que se construyan en los espacios libres mancomunados, tales como piscinas, pistas de pádel o similar, podrán cubrirse con elementos ligeros, sin que computen a efectos de edificabilidad, siempre que su altura no exceda de los 4,5 metros y mantengan un retranqueo mínimo con respecto a los límites de las parcelas privadas, de dos veces su altura.

No computarán a efectos de edificabilidad las instalaciones comunitarias vinculadas a dichos usos, tales como vestuarios, aseos, botiquín, almacenes, instalaciones, etc... con un límite máximo de 50 m², de conformidad con el artículo 3.1.23.

Condiciones del viario interior

Los espacios mancomunados destinados, exclusiva o no exclusivamente, al acceso rodado a las parcelas, tendrán una anchura igual o superior a la semisuma de las alturas de las edificaciones que los limiten, con un mínimo absoluto de 7,0 metros.

Grado 2º: Cada una de las subparcelas de uso privado tendrá un tamaño mínimo de 115 m², un frente no inferior a 5,50 metros y la relación fondo/anchura tendrá un valor menor o igual que 6,00.

Grado 3º: No se fija tamaño mínimo para cada una de las subparcelas de uso privado, ni para los espacios libres mancomunados. No obstante lo anterior, en todos los grados se considerarán edificables aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1 Ocupación máxima

Grado 1º: 2/3 superficie neta uso privado sobre rasante. En todo caso, en planta baja, se dejará al menos un espacio libre de dimensión no inferior a 28 m², donde se pueda inscribir un círculo de diámetro 5 metros. No se establece límite a la ocupación bajo rasante.

Grado 2º: No se establece límite en la ocupación sobre y bajo rasante.

Grado 3º: 30% de la parcela original, para ocupación sobre rasante o bajo rasante.

4.2 Alineación exterior

Grado 1º: No se fija retranqueo (la línea de edificación podrá situarse sobre la alineación exterior o en posición retranqueada), excepto en aquellas edificaciones con fachada a calles de anchura inferior a 6,00 metros, en las que se exigirá un retranqueo frontal mínimo obligatorio de 3,00 metros.

Las esquinas admitirán soluciones singulares, entre las que se podrá considerar la edificación en puente sobre las calles de acceso, manteniendo una altura libre de 3,60 m en las vías de circulación rodada y 2,40 m en las peatonales.

Grado 2º: no se establecen retranqueos. Será obligatoria la disposición en planta baja de un soportal de 4,00 metros de fondo a lo largo de las calles de acceso a los locales comerciales (calle del Comercio).

Grado 3º: Se establece un retranqueo mínimo obligatorio, a eje de calle pública o privada, de la mitad de la altura de la edificación.

4.3 Alineación interior

Grado 1º: La distancia mínima entre la edificación y este lindero interior será igual a la altura de la fachada trasera, con un mínimo absoluto de 3,00 metros. Sin embargo, podrán adosarse cuerpos de edificación al lindero trasero siempre que su altura sobre la rasante exterior del terreno no exceda de 3,00 metros.

4.4 Retranqueos laterales

En los grados definidos en esta ordenanza, la edificación deberá adosarse obligatoriamente al lindero lateral con un ancho mínimo de contacto de 4,50 metros. La diferencia de alturas entre medianeras no podrá exceder de 3,50 metros. No podrán abrirse huecos de iluminación en muros medianeros. No podrán abrirse huecos en fachadas paralelas a las medianeras salvo que estén a una distancia superior a la mitad de la altura de la rasante del colindante en la perpendicular al hueco.

4.5 Retranqueo posterior

Cuando se trate de actuaciones con proyecto y ejecución unitaria, la edificación principal podrá adosarse al lindero trasero hasta la altura máxima permitida, siempre que no exceda en más de 3,50 metros la del edificio medianero o la rasante del terreno, en su caso.

4.6. Accesos

Grado 1º: Preferentemente, el acceso rodado a cada parcela de uso privado no mancomunado no se producirá desde el viario público sino desde espacios libres mancomunados. Estos espacios podrán tener un uso mixto dándole el carácter de espacios libres que eventualmente permiten el acceso a las parcelas.

En general las parcelas de uso privado contarán con una alineación interior a través de la cual se producirá el acceso a las mismas.

Grados 1º, 2º y 3º: En todos los grados se mantendrán los accesos previstos en el planteamiento conjunto del proyecto inicial, tanto rodados como peatonales, no permitiéndose la creación de nuevos accesos salvo en casos excepcionales debidamente justificados por exigencias de accesibilidad para personas con discapacidad. En estos casos se tramitará una propuesta que será valorada por el órgano municipal correspondiente, previo informe de los Servicios Sociales.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura máxima:

En todos los grados de esta ordenanza la altura máxima que podrá alcanzar la edificación es la siguiente:

- Número máximo de plantas sobre rasante: 3 (baja + 2)
- Número máximo de plantas bajo rasante: 1
- Altura máxima de cornisa: 8,25 metros.
- Altura máxima de cumbrera: 9,60 metros.

5.2 Superficie Máxima Edificable

Grado 1º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será igual al resultado de referir a la superficie neta de subparcela privada el Coeficiente de Edificabilidad grafado en los planos de Ordenación de la Serie 3.

Las promociones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, generaron unas determinadas edificaciones destinadas a usos Terciarios en función del número de viviendas de las manzanas originales, considerándose que la edificabilidad destinada a estos usos está agotada. Por tanto, el coeficiente representado en los planos de la serie 3 sólo es de aplicación para las edificaciones de uso residencial unifamiliar. En consecuencia no se podrán realizar ampliaciones salvo en plantas bajo rasante y/o entreplantas del 50% de la superficie de la planta baja, ya que en estos casos la edificabilidad no computa.

Grado 2º La Superficie Máxima Edificable en cada manzana será el resultado de referir a su superficie neta el Coeficiente de Edificabilidad señalado en los planos de Ordenación de la Serie 3, y en su defecto, 1,91 m²/m².

Grado 3º La Superficie Máxima Edificable será el resultado de referir a la superficie de parcela original el coeficiente de Edificabilidad señalados en los planos de Ordenación de la Serie 3.

6. CONDICIONES DE AMPLIACIÓN DE LAS VIVIENDAS Y ESPECÍFICAS DE ÁMBITOS DELIMITADOS POR EL PLAN GENERAL.

Ampliación de vivienda existente

En Grado 1º, serán admisibles ampliaciones de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, que cumpliendo todas las condiciones indicadas en la presente Ordenanza, no modifiquen la posición de los planos de fachada actuales, frontal y trasero, del edificio, o se realicen en planta baja con cubierta no transitable, con un máximo de altura a cumbre de 3,50 metros medidos desde el suelo de la planta baja de la vivienda.

ORDENANZA 6: ACTIVIDADES ECONOMICAS: INDUSTRIA IND.1 / IND.2 / IND.3 / IND.4

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos IND.1, IND.2, IND.3 ó IND.4 en los Planos de Ordenación, correspondientes al Polígono Industrial y al área de industria especial situada al Oeste de la autovía de Colmenar.

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología edificatoria genérica correspondiente a esta ordenanza es la de nave industrial. Dentro de las variantes en las que puede materializarse esta tipología, se han definido cuatro grados, atendiendo fundamentalmente a las necesidades espaciales:

Grado 1: NAVE NIDO: Edificios industriales de pequeña superficie, adosadas lateralmente o por el testero, definiendo frentes de fachada continuos. Preferentemente forman agrupaciones de tipo claustro en torno a un espacio abierto común.

Grado 2: NAVE INDUSTRIAL LIGERA: Edificios exentos o adosados de escasa superficie con uso productivo exclusivo que albergan industrias ligeras.

Grado 3: NAVE INDUSTRIAL: Edificios exentos con uso productivo exclusivo, que albergan industrias medias o grandes.

Grado 4: COMPLEJO INDUSTRIAL: Industria especial: industria y servicios terciarios compatibles, vinculados a actividades de investigación y desarrollo, en particular en el campo de experimentación bioclimática.

Nota: se incorporan en esta Ordenanza 6, en relación con el Grado 4 COMPLEJO INDUSTRIAL, las determinaciones aprobadas definitivamente y publicadas en el Suplemento del Boletín Oficial de la Comunidad nº 127, de 30 de mayo de 2.007)

2.2. Transformación de grado

Con independencia del Grado asignado por el Plan General a una determinada parcela, podrá desarrollarse en ella una promoción de navesnido siempre que se den las siguientes circunstancias:

- a) La promoción corresponde al menos a CINCO (5) naves-nido;
- b) Redacción y aprobación de un Estudio de Detalle conjunto y unitario;
- c) Proyecto y ejecución conjunta.

En este caso, las condiciones de parcela, edificación y volumen, con excepción de la edificabilidad que se mantendrá inalterable, estarán íntegramente reguladas mediante el Grado 1º de esta ordenanza. La transformación de grado requerirá su concreción espacial y volumétrica en el correspondiente Estudio de Detalle.

2.3 Uso global

El uso global en todos los grados es el Productivo.

2.4 Condiciones específicas de uso

. La categoría de Servicio de Venta de Carburantes sólo será admisible en parcelas a las que se haya asignado esta Ordenanza en sus grados 2º ó 3º y siempre que disten más de 200 metros de cualquier parcela con uso residencial, salvo que la Ficha de Zona de Ordenación diga otra cosa. A estos efectos, la distancia que separa dos parcelas se medirá entre los puntos incluidos en ambas más próximos entre sí.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación, serán edificables.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie o frente sean inferiores a los siguientes valores:

	Superficie	Frente
Grado 1:	250 m ²	10,00 metros
Grado 2:	1.000 m ²	20,00 metros
Grado 3:	2.500 m ²	30,00 metros
Grado 4:	según determine el correspondiente planeamiento de desarrollo	

4. POSICION DE LA EDIFICACION

4.1 Ocupación máxima

La ocupación máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en cada parcela, dependiendo del grado asignado a la misma, será la siguiente:

Grado 1º: 100% de la superficie neta de parcela.

Grados 2º y 3º: 70 % de la superficie neta de parcela.

Grado 4º: la establecida en el Estudio de Detalle o Plan Parcial correspondiente. Tanto en el tratamiento arquitectónico de las edificaciones; y de sus espacios de servicio como en el reacondicionamiento paisajístico de las áreas libres de uso se establecerán soluciones acordes con los valores ecológicos propios del ámbito natural en el que se halle enclavada.

4.2 Alineaciones y retranqueos

Con carácter general en todas aquellas parcelas calificadas de uso Industrial, en suelo urbano y urbanizable, se permitirá la ubicación de instalaciones auxiliares vinculadas al desarrollo de la actividad en las zonas de retranqueo. Por instalaciones auxiliares puede interpretarse, sin ánimo de plantear una relación pormenorizada: casetas de control y vigilancia, marquesinas, instalaciones eléctricas como transformadores y elementos similares, con una superficie construida máxima de 15 m² y 3,5 metros de altura límite, que no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación. También se permite la ubicación de zonas de aparcamiento, incluso con marquesinas.

Excepcionalmente y siempre que no sea posible su emplazamiento en otras áreas de parcela, se permitirá la ubicación en zona de retranqueo de construcciones accesorias para el adecuado funcionamiento de la industria, tales como: torres de refrigeración, torres de destilación, torres de comunicación, bombas, tanques de almacenamiento, etc. si bien precisarán de autorización municipal previa a través de la correspondiente licencia.

4.3 Retranqueo frontal

Grado 1º: Las alineaciones exteriores establecidas en los planos de ordenación tienen carácter vinculante, no admitiéndose retranqueos del plano de fachada con respecto a las mismas.

Grado 2º y 3º: Se establecerá un retranqueo frontal obligatorio a lo largo de todas las alineaciones exteriores, sobre las que obligatoriamente habrá de construirse un cerramiento diáfano. El retranqueo mínimo obligatorio en cada fachada será:

7,00 metros cuando la fachada dé frente a la Avenida de la Industria. 5,00 metros en el resto de los casos.

Grado 4º: según determine el Estudio de Detalle o Plan Parcial correspondiente.

4.4 Retranqueo posterior

Grado 1º: No se establecen retranqueos.

Grados 2º y 3º: 5,00 metros

Grado 4º: según determine el Estudio de Detalle o Plan Parcial correspondiente.

4.5 Retranqueos laterales

Grado 1º: No serán admisibles los retranqueos laterales, debiéndose construir la edificación adosada a la medianería.

Grados 2º y 3º: El retranqueo a los linderos laterales será como mínimo igual a la tercera parte de la altura máxima de la edificación ($H/3$), con un mínimo absoluto de 3,00 metros.

En el Grado 2º se permitirá la edificación adosada a los linderos laterales siempre que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes y que el Proyecto y su ejecución se realicen de forma conjunta. En este caso, con la solicitud de licencia de obra deberá aportarse fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho acuerdo.

Grado 4º: según determine el Estudio de Detalle o Plan Parcial correspondiente.

4.6 Separación entre edificios

En todos los grados definidos en esta ordenanza, cuando dentro de una misma parcela se construyan varias edificaciones que no sean instalaciones auxiliares como garitas de acceso etc., la separación entre cada dos de ellas habrá de ser igual o superior a la semisuma de sus alturas respectivas, con un mínimo de 5,00 metros si este espacio interior de separación es accesible directamente desde el viario público y de 3,00 metros en caso contrario.

4.7 Vuelos

Se permitirá la construcción de pasarelas exteriores de mantenimiento y/o de protección solar a lo largo de las fachadas, justificadas desde el punto de vista de la eficiencia energética y los valores bioclimáticos de las edificaciones. Estas pasarelas no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación de la edificación, si bien no podrán cerrarse en ningún caso, y deberán ser ligeras, con un ancho máximo de 80 cm respecto al plano de fachada, garantizando las medidas de protección adecuadas según el DB-SUA del CTE o normativa de aplicación que lo complemente o sustituya.

4.8 Plantas bajo rasante

Las plantas bajo rasante podrán ocupar en los grados 1º, 2 y 3 la totalidad de la parcela. En el grado 4º se limitará a la proyección vertical de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante o espacios intermedios entre esta, si bien se permitirá justificadamente, a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial de Ordenación pormenorizada, la posibilidad de modificar dichas condiciones de la edificación bajo rasante.

Esta tolerancia se refiere a las plantas sótanos, no admitiéndose en semisótanos. La referencia de la planta sótano se establecerá respecto a la rasante de la acera y a la de los colindantes.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

Se indican a continuación las alturas máximas para el número máximo de plantas admitido. No obstante en caso de que los planos de ordenación indiquen un número diferente de plantas, la altura máxima se determinará a razón de 4,0 metros por planta. La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones es la siguiente:

Grado 1º:

Número máximo de plantas sobre rasante: 2 (Baja + 1)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Altura máxima: 15,00 metros

Grados 2º y 3º:

Número máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Altura máxima: 17,50 metros

Grado 4º:

Número máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Altura máxima: 20,00 metros.

Previa justificación, no se exigirá el cumplimiento de la condición de altura máxima a las construcciones e instalaciones auxiliares (torres de refrigeración, depósitos elevados, chimeneas, etc) imprescindibles para el desarrollo de la actividad principal. En los Grados 2º, 3º y 4º, cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran, el Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de la edificación o de su cubierta con un máximo absoluto de 25,00 metros, o mayor número de plantas bajo rasante.

5.2 Organización de la cubierta

Serán admisibles las cubiertas planas; y las inclinadas siempre que la altura de cubierta, medida desde el alero a la línea de cubierta más elevada, no sea superior a 6,00 metros.

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de cubierta cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran.

5.3 Superficie Máxima Edificable y Aprovechamiento Tipo

Grado 1º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 1,5 m²/ m².

Grados 2º y 3º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 1,00 m²/ m².

Grado 4º: La Superficie Máxima Edificable asignada sobre la totalidad del suelo urbano al que el Plan asigna esta ordenanza en su Grado 4º será concretada desde el Convenio de Planeamiento que regula las condiciones de desarrollo tanto del suelo urbano consolidado como del no consolidado incorporado a este ámbito.

6. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

El cerramiento de las parcelas edificadas en su frente a vías o espacios libres públicos será del tipo diáfano, según la correspondiente definición del Volumen II de las Normas Urbanísticas Generales.

ORDENANZA 7: ACTIVIDADES ECONOMICAS: OFICINAS TER.1 / TER.2 / TER.3 / TER.4

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos TER.1, TER.2, TER.3 ó TER.4 en los Planos de Ordenación.

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de oficinas, situados en entornos continuos y abiertos. Pueden producirse actuaciones que engloben un elevado número de parcelas, constituyendo conjuntos del tipo Parque Empresarial.

Grado 1: Corresponde al ámbito del PARQUE TECNOLÓGICO DE MADRID. Constituye un conjunto de edificaciones con servicios, instalaciones y cerramientos comunes y acceso unitario controlado. En este ámbito son de aplicación, adicionalmente, las condiciones de uso, higiénicas y estéticas establecidas en las ordenanzas reguladoras del Parque Tecnológico de Madrid (PTM) del Plan Parcial de Tres Cantos aprobado definitivamente el 30.01.86.

A los efectos de lo indicado en el art. 11 de las referidas ordenanzas, los edificios destinados a las instalaciones y servicios del PTM son los situados en la calle Isaac Newton nº 1 y 2.

Grado 2: Corresponde a los ámbitos denominados UA-3 y UA-4 del planeamiento anterior.

Grado 3: Corresponde a edificios de uso terciario exclusivo ubicados en el Centro Ciudad.

Grado 4: Corresponde a edificios de uso terciario exclusivo ubicados en parcelas entre la línea del ferrocarril (a la altura de la estación de cercanías) y la autovía, con ordenación procedente del Plan Especial de la Red Pública de Infraestructura de Paso sobre la Autovía M-607 en la UA-3.

2.2 Uso global

El uso global en todos los grados es el Terciario.

2.3 Condiciones específicas de uso

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Terciario quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, no será admisible el uso Terciario en la categoría de Centro Comercial. Por otro lado, la categoría de Comercio Minorista sólo se admitirá con un límite del 25% de la edificabilidad total asignada.

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne esta ordenanza en su Grado 1º sólo se admitirá el Uso Terciario en las categorías de Oficinas y Centros de Investigación y Desarrollo, siendo este uso totalmente compatible al 100% con el uso Productivo exclusivo siempre que éste consista en procesos tecnológicos avanzados y no contaminantes. En todo caso, será de aplicación la normativa propia del Parque Tecnológico de Madrid. Como excepción a lo anterior se autoriza el uso compatible de Comercio Minorista, en la condición de uso complementario, para operaciones de venta ligadas a la actividad principal, con un límite del 25% de la superficie destinada a la actividad principal.

En el resto de casos, se permitirá la compatibilidad de usos al 100% entre las diferentes categorías del mismo definidas para el uso global Terciario, con las limitaciones referidas anteriormente.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación, serán edificables.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie sea inferior a 3.000 metros cuadrados o cuyo frente sea inferior a 30,00 metros.

4. POSICION DE LA EDIFICACION

4.1 Ocupación máxima

Con carácter general para todos los grados, no se establece limitación a las condiciones de la edificación bajo rasante. Las edificaciones sobre rasante vendrán reguladas según su grado:

Grados 1º y 2º: La Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación en cada parcela será el 50% de la superficie neta de parcela, salvo que en la ficha de ordenación se diga otra cosa. La superficie ocupada por espacios cubiertos no cerrados (muelles de carga, marquesinas, etc...) no se considerará a efectos de la ocupación. Este porcentaje de Ocupación Máxima habrá de respetarse sólo sobre rasante.

Grado 3º: No se establece límite de ocupación.

Grado 4º: La Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación en cada parcela sobre rasante será la resultante de aplicar las condiciones de retranqueo.

La superficie ocupada por espacios cubiertos no cerrados (muelles de carga, marquesinas, etc...) no se considerará a efectos de la ocupación.

4.2 Alineaciones y retranqueos

En todos los retranqueos se permite la ubicación de instalaciones auxiliares vinculadas al desarrollo de la actividad. Por instalaciones auxiliares puede interpretarse, sin ánimo de plantear una relación pormenorizada: casetas de control y vigilancia, marquesinas, instalaciones eléctricas como transformadores y elementos similares, etc... con una superficie construida máxima de 20 m² y 3,5 metros de altura límite, que no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación. También se permite la ubicación de zonas de aparcamiento, incluso con marquesinas.

4.2.1 Retranqueo frontal.

Grados 1º y 2º: Se establecerá un retranqueo frontal obligatorio a lo largo de todas las alineaciones exteriores no inferior a 8,00 metros, excepto en aquellas parcelas con frente a la Avenida de los Encuartes, Plaza de las Once Colmenas o Plaza del Toro, en las que obligatoriamente la línea de edificación coincidirá con la alineación exterior; o excepto que la Ficha de Ordenación diga otra cosa.

Cuando el desarrollo de una o varias parcelas a las que se haya asignado esta ordenanza dé lugar o haya dado lugar a la creación de una calle interior de servicio, el retranqueo frontal obligatorio se reducirá a 5,00 metros.

Grado 3º: Retranqueo libre, admitiéndose la edificación sin retranqueo.

Grado 4º: Se establecerá un retranqueo frontal obligatorio a lo largo de la Ronda de Europa no inferior a 8,00 metros respecto a la línea oficial del tramo recto de la calle, de forma que se produzca un frente rectilíneo de fachada máxima (pero no obligatorio, admitiendo mayor retranqueo), donde el retranqueo en torno a las rotondas de esa calle seguirá la misma línea recta citada.

4.2.2 Retranqueos laterales y posterior

Grado 1º: Toda edificación deberá retranquearse con respecto a los linderos laterales y posteriores una distancia igual o superior a 5,00 metros cuando la parcela sea menor de 6.000 m²; cuando sea mayor deberá retranquearse una distancia igual o superior a 7,50 metros. En las parcelas

situadas junto al perímetro del PTM, los linderos coincidentes con el mismo tendrán la consideración de lindero lateral.

Grado 2º: Toda edificación deberá retranquearse con respecto a los linderos laterales y posteriores una distancia igual o superior a 5,00 metros. No obstante, se admitirán retranqueos inferiores cuando estén amparados por licencias de edificación concedidas con base en el planeamiento anterior.

Grado 3º: Sin retranqueos laterales o posteriores.

Grado 4º: Se establece un retranqueo respecto a los linderos laterales y posteriores de 5,00 metros.

4.3 Vuelos

Exclusivamente en el uso hotelero serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales. Se permitirá igualmente la construcción de pasarelas exteriores de mantenimiento y/o de protección solar a lo largo de las fachadas, justificadas desde el punto de vista de la eficiencia energética y los valores bioclimáticos de las edificaciones. Estas pasarelas no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación de la edificación, si bien no podrán cerrarse en ningún caso, y deberán ser ligeras, con un ancho máximo de 80 cm respecto al plano de fachada, garantizando las medidas de protección adecuadas según el DBSUA del CTE o normativa de aplicación que lo complemente o sustituya.

4.4 Separación entre edificios

Cuando dentro de una misma parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre cada dos de ellas habrá de ser igual o superior a la semisuma de sus alturas respectivas. No se entenderá como edificios separados aquellos unidos por accesos cerrados permanentes.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

Con carácter general, la altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones será:

Número máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Altura máxima: 17,50 metros

No obstante lo anterior, cuando en los planos de Ordenación o en Ficha de Zona de Ordenación se especifique un número de plantas diferente, éste tendrá carácter preferente. La altura en metros se calculará a razón de 5,50 m. en planta baja, y 4,0 m. en las restantes, por planta edificable.

Previa justificación, no se exigirá el cumplimiento de la condición de altura máxima a las construcciones e instalaciones auxiliares (torres de refrigeración, depósitos elevados, chimeneas, etc) imprescindibles para el desarrollo de la actividad principal, sin que en ningún caso se rebase la altura máxima de 25,00 metros.

En el grado 4º, la altura máxima de cornisa para edificios de seis plantas será de 25,00 metros. En particular, en parcela situada al sur del paso sobre la autovía, la cota de referencia de la plataforma del edificio será la de 748,50 metros, con variación admitida de más menos un metro con objeto de adaptarse a las rasantes de la infraestructura viaria que la rodea.

5.2 Organización de la cubierta

En caso de cubierta inclinada, la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada, no será superior a 6,00 metros. El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de la edificación o de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran.

5.3 Superficie Máxima Edificable

Grados 1º y 2º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será de 1,02 m²/m², excepto cuando en los planos de ordenación se especifique otro parámetro.

Grado 3º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad representado en los Planos de Ordenación.

Grado 4º: En la parcela al norte del paso sobre la autovía (Ronda de Europa nº 5 y 7) la edificabilidad será de 1,2 m²/ m² computados sobre la superficie original de 39.350 m².

En la parcela al sur del paso sobre la autovía y lindando con ésta (Ronda de Europa nº 1), la superficie máxima edificable será de 11.352 m² edificables. En ningún caso computarán a efectos de edificabilidad las superficies ocupadas por aquellas instalaciones auxiliares vinculadas a la actividad principal.

6. CERRAMIENTOS DE PARCELAS

Grado 1º: El cerramiento en las parcelas correspondientes a este grado será el definido en el apartado 3.4.3.4 del volumen II de las Normas Urbanísticas Generales.

Grado 2º, 3º y 4º: El cerramiento de las parcelas edificadas en su frente a vías o espacios libres públicos será del tipo diáfano, según la correspondiente definición del volumen II de las Normas Urbanísticas Generales.

ORDENANZA 8: ACTIVIDADES ECONOMICAS: COMERCIO Y SERVICIOS COM.1 / COM.2

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas parcelas señaladas con los códigos COM.1 ó COM.2 en los Planos de Ordenación.

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología edificatoria

La tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de escasa altura (una o dos plantas) que al menos dedican un 80% de su superficie en planta a los usos comercial, instalaciones recreativas, de restauración, de hostelería, de oficinas y de servicios.

Se han definido dos grados dentro de esta ordenanza, dependiendo de la categoría del uso global:

Grado 1: Centros Comerciales Integrados y Grandes Superficies Comerciales.

Grado 2: Medianas Superficies Comerciales

2.2 Uso global

El uso global en todos los grados es el Terciario, en el uso característico pormenorizado del párrafo anterior y con las siguientes condiciones específicas:

2.3 Usos compatibles:

a) Usos asociados: los especificados para el uso Global Terciario

- Espacios libres.
- Aparcamiento.

En este caso no será de aplicación la limitación del 25% a la que se hace mención en el apartado 3.3.6. del volumen II.

b) Usos complementarios:

- Terciario en la categoría de Establecimientos Públicos de carácter especial, en cualquier situación.

- Productivo en la categoría de Almacenes: Sólo al servicio de la actividad principal (para los grados 1º y 2º)

- Productivo en la categoría de Servicio de combustible: Sólo vinculado a establecimientos comerciales con una superficie ≥ 2.000 m². Se podrá localizar siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 m., salvo que las fichas de ordenación indiquen lo contrario.

c) Usos alternativos:

I. En grado 1º: • Terciario en las categorías de Servicios, Restauración, Establecimientos Públicos de carácter especial,, Instalaciones recreativas.

- Dotacional en la categoría Deportivo y Cultural.

- Productivo en la categoría de Taller Artesano.

II. En grado 2º:

- Terciario en las categorías de Servicios, Restauración, Hostelería (sólo en edificio exclusivo exento o adosado), Establecimientos Públicos de carácter especial,, Instalaciones recreativas y Oficinas.

- Productivo en las categorías de Taller Artesano y Taller/Pequeña Industria (incluso la reparación de bicicletas y motocicletas con potencia superior a 75 Kw).

- Dotacional en las categorías de Deportivo, Educativo, Cultural y Social o recreativo.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación serán edificables.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie sea inferior a los siguientes valores:

Grado 1º: 10.000 m²

Grado 2º: 3.000 m²

4. POSICION DE LA EDIFICACION

4.1 Ocupación máxima

La Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en todos los grados será el 100% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

4.2 Alineaciones y retranqueos

Grado 1º: No se establecen retranqueos.

Grado 2º: En el caso de que la parcela con uso comercial asignado linde con otra parcela, se exigirá un retranqueo lateral y posterior mínimo de 5,00 metros.

4.3 Separación entre edificios

Cuando dentro de una misma parcela se construyan varias edificaciones, la separación entre cada dos de ellas habrá de ser igual o superior a la semisuma de sus alturas respectivas.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

Se indican a continuación las alturas máximas para el número máximo de plantas admitido. No obstante en caso de que los planos de ordenación indiquen un número diferente de plantas, la

altura máxima se determinará a razón de 4,00 metros por planta. La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones es la siguiente, prohibiéndose de forma expresa la construcción de áticos en todos los grados.

Grado 1º: Número máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Altura máxima: 12,00 metros

El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de la edificación o de cubrera, hasta un máximo absoluto de 12,00 metros, para usos que así lo exijan (espectáculos, etc). El área con altura superior a 9,00 metros representará como máximo el 25% en planta de la superficie total cubierta.

Grado 2º: El número de plantas sobre rasante no superará el valor establecido para cada parcela en los planos de Ordenación. En ausencia de determinación, será, con carácter general, 3 (Baja + 2)

Número máximo de plantas bajo rasante: 4

Altura máxima: 12,00 metros

5.2 Organización de la cubierta

Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas y siempre que la altura de cubrera, medida desde el alero a la línea de cubrera más elevada, no sea superior a 6,00 metros.

Las instalaciones mecánicas de la edificación como la ventilación, podrán sobresalir hasta un máximo de cuatro metros sobre la altura de alero, siempre que quede oculta por elementos decorativos con tratamiento similar al de la fachada.

Se admitirán elementos verticales de identificación comercial de los propios centros en cuya parcela o edificio se ubiquen, y con una altura máxima de 15,00 metros medidos desde el terreno, o de 8,00 metros medidos desde el alero si se instalasen sobre un edificio.

5.3 Entreplantas

En los locales comerciales interiores al Centro Comercial, se permiten entreplantas únicamente en plantas baja (grado 1º y 2º) y primera (grado 1º), y con una ocupación máxima del 50% del local en que se encuentren. Las entreplantas no podrán tener acceso independiente desde el exterior del local (salvo accesos de seguridad) y formarán parte del local, estando vinculados al mismo uso. La altura libre acumulada de planta y entreplanta no superará los 6,00 metros.

5.4 Superficie Máxima Edificable

Grado 1º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad que aparezca reflejado sobre los planos de ordenación de la Serie 3.1, o la que defina el Plan Parcial para el suelo urbanizable.

Grado 2º: La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad asignado en los planos de Ordenación. En ausencia de determinación, se adoptará un Coeficiente de Edificabilidad de 1,6 m²/ m².

6. OTRAS CONDICIONES

6.1 Aparcamiento

La dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario podrá reducirse a 2 plazas por cada 150 m² de superficie de venta en aquellas parcelas a las que se asigne esta ordenanza en su grado 2º, pero siempre cumpliendo con la condición mínima de 1,5 plazas por 100 m² o fracción de superficie edificable de cualquier uso (art.36.6.c de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid), redondeando por exceso. En el caso de asignársele una ordenanza de Grado 1º, tendrá que cumplir la dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario. Las eventuales áreas de aparcamiento en superficie deberán diseñarse con movimientos de tierra ajardinados y arbolados para romper la monotonía del pavimento continuo o del parque de automóviles. Deberá ajardinarse dentro del recinto de aparcamiento, como mínimo, un área total equivalente al 5% de la superficie destinada a aparcamiento. El Proyecto de Urbanización del aparcamiento deberá incluir un Estudio de Jardinería donde se justifique la plantación. La conservación, y reposición en su caso, del ajardinamiento será por cuenta de la propiedad del aparcamiento.

6.2 Suministros

El uso comercial en edificio exclusivo requerirá disponer, al menos, de una zona cubierta para suministro de mercancías y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento suficiente para los vehículos de suministro. Cuando la superficie de venta comercial sea superior a 5.000 m² la zona de suministros de mercancías y de evacuación de residuos sólidos, tendrá una superficie conjunta de al menos 500 m² para aparcamiento y maniobra. En cualquier caso se deberán adoptar las medidas necesarias para evitar la emisión de ruidos y olores.

6.3 Supresión de Barreras Arquitectónicas

Se cumplirá la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

6.4 Construcciones temporales interiores a los Centros Comerciales (COM.1)

Se permite la instalación de construcciones temporales en las calles peatonales interiores de los Centros Comerciales de grado 1º (COM.1), siempre y cuando se garanticen las distancias necesarias de evacuación en estos espacios peatonales. Se entenderá por calle peatonal interior aquella con acceso público en horario comercial y anchura superior a 4,50 metros; y que sea exterior a cualquier local comercial y por tanto no forme parte de la superficie de venta; únicamente podrán albergar zonas de estancia de restauración, quioscos desmontables y usos similares, pero que mantengan un ancho libre agregado de 3,00 metros, garantizando en todo momento las condiciones mínimas de evacuación del DB-SI del Código Técnico o normativa que lo complemente o sustituya en el futuro, así como la Normativa de Accesibilidad correspondiente. Dichas construcciones de carácter temporal no computarán a efectos de edificabilidad.

ORDENANZA 9: EQUIPAMIENTOS SOCIALES DC

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas señaladas en los planos de ordenación con el código DC, seguido o no de un identificador posterior.

2. USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

2.1 Tipología

Espacios o edificaciones de uso público o colectivo destinados a albergar equipamientos de carácter metropolitano, urbano o local.

2.2 Uso global

Equipamientos Sociales, restringido a la categoría que, entre las definidas para este uso, le haya sido asignada en los planos de ordenación.

DC Dotación genérica, excepto Servicios Funerarios

DCd Dotación Deportiva

DCe Dotación Educativa

DCs Dotación Sanitaria o Asistencial

DCc Dotación Cultural, Social, Religiosa o Recreativa

DCa Dotación administrativa (Administración Pública)

DCac Alojamiento Comunitario

DCf Cementerios y Servicios Funerarios

Los Equipamientos Sociales privados de uso particular o colectivo se identifican mediante la incorporación de la letra "p" a su código correspondiente (por ejemplo, DCd.p). No obstante, ésta no es una determinación vinculante del uso. Podrán coexistir dos o más categorías específicas cuando así se especifique en los planos de ordenación.

2.3 Transformación de usos básicos

Cualquier transformación entre las grandes categorías de usos básicos de Equipamientos Sociales se tramitará como solicitud de licencia de uso. El Ayuntamiento podrá denegar esta solicitud y el correspondiente cambio de uso previa justificación del interés social del uso específico preexistente del equipamiento en cuestión.

2.4 Otras condiciones

En los usos dotacionales públicos, el Ayuntamiento podrá eximir de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento a aquellas parcelas y edificios que, por su situación en la trama urbana, se sirvan directamente de la red de aparcamientos públicos existentes y previstos en el Plan; pero en cualquier caso, para las instalaciones con capacidad de más de 500 usuarios simultáneos, deberá presentarse un Estudio de tráfico, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de la dotación en cuestión.

3. CONDICIONES DE PARCELA

Todas las parcelas a las que el Plan General asigne esta ordenanza, en cualquiera de sus grados, y se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad en el momento de su aprobación, serán edificables.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie inferior a 800 m² o con frente, a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, inferior a 15,00 metros.

En todo caso, se respetarán las superficies mínimas de parcela establecidas en la legislación sectorial de equipamientos escolares.

4. POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

4.1 Ocupación máxima

No se establece limitación en la ocupación de parcela.

4.2 Alineaciones y retranqueos

No se establece retranqueo frontal.

La edificación habrá de respetar un retranqueo a los linderos laterales y posteriores que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4,00 metros.

No obstante, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales siempre que no queden medianeras al descubierto o que se prevea con certeza su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante. En ningún caso se admitirá la edificación adosada al lindero posterior, salvo en manzanas ya consolidadas con esa situación o planificadas en conjunto con esa ordenación.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

Las condiciones de altura máxima y Superficie Máxima Edificable dependerán de la categoría del uso dotacional asignado y tamaño de parcela.

5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones es la siguiente, salvo si los planos de ordenación señalasen otra, que prevalecerá:

Categorías Educativa y Deportiva:

Número Máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2)

Altura máxima: 10,80 m

Otras categorías:

Número Máximo de plantas sobre rasante: 4 (Baja + 3)

Altura máxima: 13,20 m

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

5.2. Organización de la cubierta

Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas y siempre que la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera mas elevada no sea superior a 6.00 metros.

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas en relación con la cubierta en aquellos edificios que por su singularidad así lo precisen (edificios culturales, religiosos,...).

5.3 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será, en función del tamaño de parcela y de la categoría de equipamiento asignada, el resultado de referir a su superficie neta el Coeficiente de Edificabilidad establecido a continuación, o en su caso, el que señale la Ficha de la Zona de Ordenación correspondiente:

Categoría Deportiva: 0,6 m²/m²*

Categoría Cementerios y Servicios Funerarios: 0,3 m²/m²*

* Sin superar en cualquier caso la edificabilidad que se formula a continuación para el resto de categorías en función del tamaño de parcela, y sin perjuicio de aplicar en todo caso aquella señalada en la Ficha de Zona de Ordenación correspondiente.

Resto de categorías, según rangos de superficie de parcela:

SUPERFICIES DE PARCELA M ²	EDIFICABILIDAD M ² /M ²
< 5.000	1,5
5.001-50.000	1,64 – 0,288*Sup (1) *(El valor obtenido se redondeará a un decimal por exceso, en donde siempre que el segundo decimal sea > 0 = que 0 se redondeará por exceso, haciéndolo por defecto en el caso contrario.)
>50.000	0,2

(1) Donde Sup es la superficie de parcela en hectáreas (m² de parcela dividido por 10.000).

En el caso de que a una determinada parcela se hayan asignado varias categorías, será de aplicación la correspondiente a la que se conceda licencia para instalación en la parcela.

El tamaño de parcela de referencia será el registrado en el Catastro de Urbana, el escriturado con fecha anterior al 1 de julio de 2001 o el derivado de los proyectos de segregación, parcelación o reparcelación en su caso, debidamente Inscritos en el Registro de la Propiedad salvo que la Ficha de la Zona de Ordenación correspondiente señale otro ámbito.

En cualquier caso, serán admisibles todas las edificaciones que, existiendo en el momento de aprobación del Plan General, tuviesen una edificabilidad mayor.

ORDENANZA 10: ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO LUP.1/ LUP.2/ LUP.PU1/ LUP.PU2 / LUP.PU3/ LUP.PR

1. AMBITO

Esta ordenanza es de aplicación en aquellas manzanas señaladas con los códigos LUP.1, LUP.2, LUP.PU1, LUP.PU2, LUP.PU3, LUP.PR, en los Planos de Ordenación.

2. USO y TIPOLOGIA

2.1 Tipología de espacios

Corresponde a espacios abiertos de uso público, mayoritariamente no edificadas. Dentro de esta ordenanza se definen varios grados, diferenciados por la intensidad del uso previsto y el carácter de su urbanización:

Grado 1: Paseos y Plazas Peatonales. Corresponde a espacios abiertos mayoritariamente pavimentados, destinados a la circulación no motorizada y al encuentro y relación social, no integrados en las vías públicas.

Grado 2: Parque Público. Corresponde a espacios abiertos urbanizados, mayoritariamente ajardinados, destinados a un uso recreativo de carácter intensivo.

Grado PU1: Parque Urbano Abierto. Corresponde a espacios abiertos en general no urbanizados, destinados a un uso dotacional educativo y de ocio o recreativo de carácter extensivo, en los que se mantiene su carácter natural salvo actuaciones puntuales para adecuación al uso específico al que se destinen.

Grado PU2 Parque Urbano Forestal. Corresponde a espacios forestales de calidad, extensamente arbolados que mantienen básicamente su carácter natural o han sido reforestados.

Grado PU3 Parque Urbano de la Paloma. Corresponde a las instalaciones del Colegio de la Paloma en la zona oeste de la autopista, dentro de un espacio abierto forestal que mantiene básicamente su carácter natural.

Grado PR: Parque de Ribera. Comprende las zonas de ribera y los cauces de los tramos de arroyo, en los que debe mantenerse el carácter natural del Sistema hídrico. Se excluye de cualquier desarrollo o acondicionamiento de la zona de uso y Dominio Público de los arroyos incluidos, exceptuando actuaciones destinadas a garantizar el ocio o la seguridad de los ciudadanos en sus márgenes. En el resto del ámbito delimitado se permiten actuaciones compatibles con su carácter rural.

2.2 Uso global

El uso global es el de Espacios Libres.

2.3 Condiciones específicas de uso

En todos los grados será admisible el Uso Dotacional, en todas sus categorías, en aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este Plan General (soportales del Parque Central, etc.).

En aquellas manzanas a las que el Plan asigne la ordenanza PU1 se admitirán los siguientes usos, además de los especificados en el epígrafe que regula el uso de Espacios Libres:

- Residencial, restringido a la vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento (guardería).
- Dotacional recreativo, sociocultural y educativo incluso en instalaciones cubiertas y permanentes; y en particular, en el área señalada en la Serie 1 de planos, la instalación de cementerio y dependencias afines.

Complementariamente, desde la iniciativa pública y justificando el interés general del municipio, los espacios libres regulados a través de dicha Ordenanza LUP.PU1 podrán tramitar un Plan Especial que defina pormenorizadamente las condiciones de la ordenación global de los mismos así como el régimen de compatibilidad de usos permitidos específicamente.

En el ámbito al que el Plan asigna la Ordenanza en su Grado PU3, se permite como único uso compatible el Dotacional Escolar.

En aquellos ámbitos en los que el Plan asigne esta ordenanza en sus Grados LUP.1, LUP.PU1 o LUP.PU3, la localización de edificios o construcciones de uso dotacional de carácter permanente que exija la eliminación de la capa vegetal en más de diez hectáreas, requerirá la previa

ordenación paisajística del área en que se encuadren, mediante la figura de un Estudio de Detalle, así como la redacción de un proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental y Declaración de Impacto Ambiental por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

En los suelos sobre los que sea de aplicación la Ordenanza LUP.PU2, se han de considerar como de aplicación vinculante las condiciones de ordenación de los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido de Reserva Natural Integral del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares. Es decir, sobre los suelos en los que sea de aplicación esta Ordenanza, no se permitirá ningún uso, a excepción del mantenimiento del ecosistema vegetal y de las infraestructuras existentes asociadas al mismo.

Cualquier actuación que se vaya a realizar sobre estos suelos estará supeditada a informe de la Consejería de Medio Ambiente, a excepción de las citadas en el párrafo anterior. En estos espacios no se admitirán rótulos privados, excepto aquellos que se instalen por concesión municipal como contrapartida a la prestación y/o financiación de servicios de interés para la comunidad, o relativos a usos de interés público o informativos de contenido medioambiental o para mejor orientación, y siempre en postes informativos municipales específicamente diseñados para este fin, de conformidad con el art.3.2.4.6.

3. CONDICIONES DE PARCELA

No se asignan condiciones de parcela mínima.

4. POSICION DE LA EDIFICACION

Se establecerá un retranqueo obligatorio de la edificación sobre rasante a todos los linderos, no inferior a 6,00 metros. En el caso de que la ocupación de la edificación bajo rasante supere el 50% de la superficie del Espacio Libre, se deberá garantizar la plantación de arbolado en superficie, con un espesor mínimo de tierra vegetal de 80 cm de profundidad en la superficie necesaria hasta completar dicho 50% de la superficie del Espacio Libre.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.1 Altura de la edificación

La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones quedará establecida por el cumplimiento simultáneo de las condiciones relativas al número de plantas edificables y a la distancia, medida en metros, desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación hasta el alero:

Grado 1º:	Número máximo de plantas sobre rasante: Altura máxima:	1 (Baja) 4,50 metros
Grado 2º:	Número máximo de plantas sobre rasante: Altura máxima:	1 (Baja) 7,50 metros
Grado PU1:	Número máximo de plantas sobre rasante: Altura máxima:	2 (Baja + 1) 7,50 metros.
Grado PU2:	No se permite edificación	
Grado PU3:	Número máximo de plantas sobre rasante: Altura máxima:	2 (Baja + 1) 7,50 metros.
Grado PR:	Según la legislación en materia de aguas del Estado.	

La altura máxima de cumbrera será, en los Grados 1º, 2º PU1 y PU3 el resultado de sumar 3,00 metros a la altura máxima establecida.

5.2 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad que, dependiendo del Grado asignado, se establece a continuación:

Grados 1º: 0,01 m²c/m².

Grado 2º: 0,015 m²c/m².

Grado PU1: 0,025 m²c/m².

Grado PU2: 0,0 m²c/m².

Grado PU3: 0,025 m²c/m².

Grado PR: 0,0 m²c/m².

ORDENANZA 11: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS SP / ST

1. AMBITO, USO Y TIPOLOGIA

Esta ordenanza es de aplicación en las parcelas designadas en los planos de ordenación con los códigos SP o ST. Corresponde a los espacios destinados a la construcción de instalaciones o edificios, generalmente exentos, en los que se desarrollan servicios funcionales que la Administración presta a los ciudadanos directamente o a través de intermediarios.

Quedan incluidos los edificios correspondientes a las infraestructuras del transporte (estaciones de FFCC o autobús, áreas o edificios de aparcamiento independientes de la vía pública, etc)

El Uso Global es el de Infraestructuras y Servicios Públicos. Se definen dos grados:

Grado ST: Infraestructuras del Transporte

Grado SP: Otros servicios públicos

2. POSICION DE LA EDIFICACION

Grado ST: Sin retranqueos

Grado SP: Las edificaciones habrán de respetar un retranqueo obligatorio a todos los linderos que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4,00 metros.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

3.1 Altura de la edificación

Con carácter general, la edificación podrá alcanzar un máximo de 3 plantas, con una altura máxima de la edificación de 12,50 metros.

El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

3.2 Superficie Máxima Edificable

La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie neta el Coeficiente de Edificabilidad de 1,0 m²/m², excepto que se especifique otro coeficiente en los planos de ordenación.

4. NORMATIVA ESPECÍFICA

En cada caso se cumplirá la normativa sectorial reguladora de cada Red de infraestructura viaria, ferroviaria, energía eléctrica, etc. que corresponda.

ORDENANZA Nº 12. APARCAMIENTO PK**1.- AMBITO**

Corresponde a las parcelas designadas en los planos de ordenación como PK; siendo de aplicación bajo rasante a toda la red de infraestructura viaria.

2.- USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICOS

El Uso Global es el de Aparcamiento.

La tipología es de espacios abiertos o cerrados destinados a la detención prolongada de vehículos a motor, incluyendo los servicios de control, seguridad y mantenimiento que sean complementarios a este fin.

3.- POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 100% de la parcela cuando en los Planos de Ordenación se indique más de una planta de altura. En caso de que no se indique la altura por ser aparcamiento en superficie, la ocupación máxima por edificación sobre rasante será del 20% de la parcela. La ocupación máxima bajo rasante será en todos los casos del 100%.

La posición de la edificación en la parcela será libre, con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- a) Que no queden medianeras al descubierto o que exista garantía de su cubrimiento por la futura edificación adosada de la parcela colindante
- b) Si se producen retranqueos de los linderos laterales o posteriores, que éstos tengan como mínimo longitudes iguales a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo absoluto de 4 m.

4.- ALTURA DE LA EDIFICACION

El número máximo de plantas se establece, con carácter general, en una planta con una altura máxima de la edificación de 4,00 metros, o si fuera diferente, la señalada en los Planos de Ordenación o en la Ficha de Ordenación correspondiente.

5.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

La superficie máxima edificable será la que corresponda a la aplicación de las anteriores condiciones de ocupación máxima y de altura máxima.

6.- APROVECHAMIENTO

El Aprovechamiento Lucrativo es el resultado de aplicar las condiciones anteriores.

ORDENANZA 13: VIA PUBLICA VP**1. AMBITO, USO Y TIPOLOGIA**

Esta ordenanza es de aplicación en los espacios a los que no se ha asignado otra ordenanza de manera explícita en los planos de ordenación, y que constituyen las redes de comunicaciones: vías públicas, incluyendo tanto las áreas destinadas al tráfico rodado como los espacios de aparcamiento sobre la misma y áreas peatonales adyacentes; y vías férreas, incluyendo las áreas de protección de estas vías.

El uso global es el de Transporte. Se permitirá el uso de aparcamiento bajo rasante, como compatible siempre y cuando se trate de una iniciativa pública y se detecten problemas de aparcamiento en la ciudad.

2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

En el epígrafe sobre Condiciones de los Usos se establecen los usos compatibles y la intensidad admisible de los mismos. En el caso de que determinadas vías públicas se utilicen de manera privada o semiprivada, será preciso constituir una Entidad Urbanística de Conservación que garantice el mantenimiento de la vía en correctas condiciones materiales.

Se admite la edificación necesaria para el correcto funcionamiento de la vía, tanto en cuanto a mantenimiento como al servicio a los usuarios.

3. OTRAS CONDICIONES.

Se admitirá publicidad privada exclusivamente en los siguientes casos:

- i) postes informativos municipales específicamente diseñados para este fin
- ii) publicidad electoral temporal en las condiciones que la Junta electoral y el Ayuntamiento determinen.

En cualquier caso, la publicidad en vía pública vendrá específicamente regulada por las condiciones definidas a tal efecto en la Ordenanza Municipal de Vía Pública.

4. SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Las vías públicas cumplirán con las condiciones de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, y del Decreto 138/1998, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de aquella, así como cualquier otra legislación que la complemente o sustituya en el futuro.

5. INTERFERENCIA CON VÍAS PECUARIAS

En caso de interferencia entre vías públicas y vías pecuarias se estará a lo especificado en el apartado referente a las redes públicas de vías pecuarias.

RÉGIMEN TRANSITORIO DE APLICACIÓN

El presente documento de Plan Especial remite, en determinados aspectos de los Volúmenes II y III del Plan General, a Ordenanzas Municipales específicas en diferentes materias (publicidad y condiciones de diseño en vía pública, instalaciones de climatización, implantación de energías renovables y captación de energía solar térmica, fotovoltaica, eólica,...).

A tal efecto, como Régimen Transitorio de Aplicación de las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial, se establece que dichas materias serán reguladas por la Normativa contenida en el presente Plan Especial y la Normativa Sectorial de aplicación, hasta que no se produzca la aprobación definitiva de dichas Ordenanzas Municipales por el Ayuntamiento.

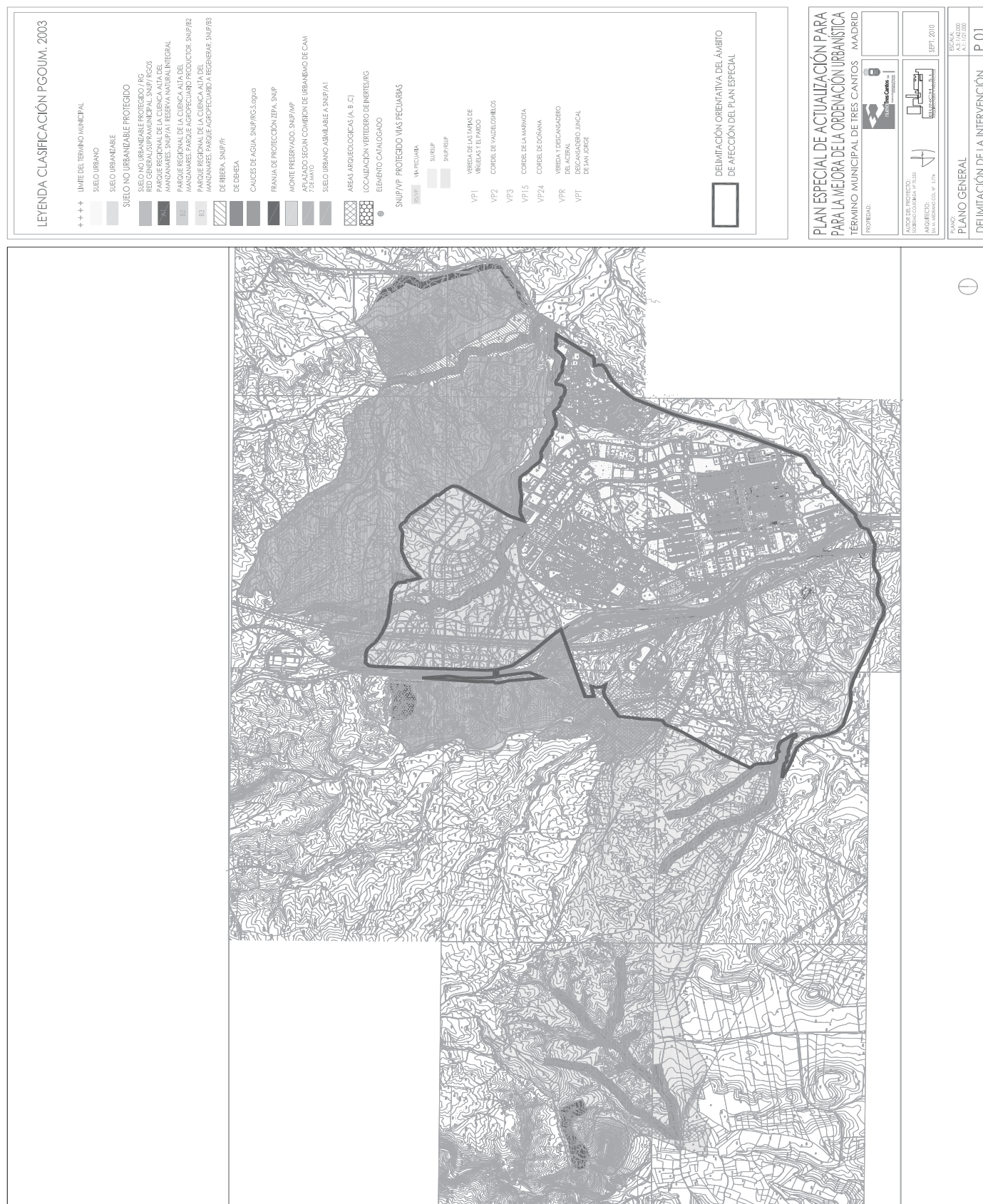
INFORMACIÓN GRAFICA DE PLANOS

Las actualizaciones y modificaciones propuestas por el presente Plan Especial se llevan a cabo sobre determinaciones de Carácter Pormenorizado del Plan General de ordenación de Tres Cantos, tal y como se ha justificado anteriormente en el presente documento.

Dichos cambios afectan a temas varios desde Definiciones de Parámetros de la Edificación hasta aspectos específicos de las Ordenanzas Particulares y compatibilidad de Usos Pormenorizados (garantizando el mantenimiento en todo momento de los Usos Globales Característicos), e incluso a regulaciones específicas de futuras Ordenanzas Municipales (vía pública, climatización, energías renovables,...)

Por tanto, la actualización de dichos aspectos de la Ordenación vigente No presenta una relación directa con la definición gráfica sobre el término municipal, sino que afecta, en su conjunto al Suelo Urbano y Urbanizable sobre el que son de aplicación dichos aspectos.

En este sentido, se incorpora un único plano del Término Municipal de Tres Cantos donde se representa gráficamente el límite de la intervención general sobre el municipio: P.01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE AFECCIÓN



Tres Cantos, a 9 de diciembre de 2010.—El primer teniente de alcalde y concejal de Urbanismo, Obras y Servicios, Jesús Moreno García.

(03/48.581/10)