

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

4

ARANJUEZ

URBANISMO

Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez, con ordenación pormenorizada, en el ámbito del sector "Las Cabezas". Expediente: 112.2009.002.

El alcalde de Aranjuez, en fecha 5 de abril de 2011, dictó el siguiente decreto:

«Visto el informe técnico-jurídico precedente de 5 de abril de 2011, conforme a los antecedentes de hecho y a los fundamentos de derecho que se exponen, cuyas conclusiones son las que siguen:

Los hitos que se han producido en el expediente de Modificación Puntual con ordenación pormenorizada del Sector "Las Cabezas", de Aranjuez, son los siguientes:

1. El 15 de junio de 2010 se produce la aprobación provisional en el expediente de Modificación Puntual con ordenación pormenorizada del Sector "Las Cabezas", de Aranjuez, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Aranjuez.

2. El 27 de julio de 2010 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid el expediente completo para su aprobación definitiva.

3. El 28 de noviembre de 2010 habría cumplido el plazo en virtud del cual el Ayuntamiento entiende que se ha producido los efectos del silencio.

4. No obstante, se ha tenido en cuenta la Orden 2410/2010, de la Consejería de Medio Ambiente, por la que se interrumpe el cómputo de los plazos previstos legalmente desde el día 29 de julio de 2010 hasta el día de la siguiente sesión ordinaria.

5. El 26 de enero de 2011 tiene entrada en el Ayuntamiento la Resolución de 18 de enero de 2011, del Director General de Urbanismo, por la que se requiere al Ayuntamiento la subsanación de deficiencias.

6. El 24 de febrero de 2011 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo el decreto de la misma fecha, por el que se requiere a la Comunidad Autónoma para su resolución de aprobación definitiva en el plazo de dos días.

7. El día 28 de febrero, considerando como válida la Orden de 2410/2010 anteriormente citada, se habría producido el silencio administrativo positivo.

8. Con posterioridad, el 7 de marzo de 2010 tiene entrada el oficio del director general de Urbanismo, de 1 de marzo, de devolución del expediente.

Los fundamentos de derecho principales en que se apoya la aprobación definitiva del expediente por silencio definitivo son los siguientes:

I. El artículo 11 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, dispone:

5. Cuando la legislación urbanística abra a los particulares la iniciativa de los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación o de ejecución urbanística, el incumplimiento del deber de resolver dentro del plazo máximo establecido dará lugar a indemnización a los interesados por el importe de los gastos en que hayan incurrido para la presentación de sus solicitudes, salvo en los casos en que deban entenderse aprobados o resueltos favorablemente por silencio administrativo de conformidad con la legislación aplicable.
6. Los instrumentos de ordenación urbanística cuyo procedimiento de aprobación se inicie de oficio por la Administración competente para su instrucción, pero cuya aprobación definitiva compete a un órgano de otra Administración, se entenderán definitivamente aprobados en el plazo que señale la legislación urbanística.

A estos efectos, cabe recordar que el artículo 63 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dispone:

Plazos máximos para las aprobaciones de los Planes y sentido del silencio administrativo:

1. La aprobación definitiva de los Planes Generales y de los Planes de Sectorización, así como de sus modificaciones y revisiones, deberá resolverse en el plazo de cuatro meses a contar desde que el municipio interesado presente el expediente completo, comprensivo del proyecto de Plan y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística.
2. El mero transcurso del plazo fijado en el número anterior sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo, del correspondiente Plan General o Plan de Sectorización de iniciativa pública, en los mismos términos de la provisional municipal. La eficacia de la aprobación definitiva por silencio administrativo, que solo podrá hacerse valer por el municipio interesado, quedará condicionada a su publicación por este en la forma determinada por esta Ley.

II. Respecto de los requerimientos formulados por la Comunidad de Madrid durante el cómputo del plazo para verificar el silencio administrativo, hemos de notar que el artículo 62.1 de la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid, relativo a la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Urbanística dispone:

“Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección, tanto del proyecto de Plan o de su modificación o revisión como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna deficiencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan o de su modificación o revisión, el alcalde, si la aprobación definitiva corresponde al municipio, o, en otro caso, la Consejería competente en materia de ordenación urbanística deberán ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o el requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva”.

En este mismo sentido, y precisando el contenido de esta norma, a los efectos de la aplicación del silencio administrativo en el planeamiento general en la legislación madrileña, la sentencia 328/2010, de 9 de abril, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera), RJCA/2010/494 pone de manifiesto que la solicitud de subsanación no interrumpe el plazo para resolver, sino que, presentadas (cuando procedan) las subsanaciones, el plazo se reanuda, no reiniciándose de nuevo el cómputo del mismo. Estas suspensiones no pueden dar lugar a una paralización indefinida del procedimiento.

III. Del análisis del expediente se desprende que el Ayuntamiento de Aranjuez, tras la adopción del acuerdo de aprobación provisional, ha cumplido su obligación legal de remitir el expediente completo a la Comunidad de Madrid para su aprobación definitiva; igualmente, se desprende que desde la fecha de la recepción de la documentación del expediente han transcurrido más de cuatro meses sin que la Comunidad de Madrid haya notificado el acuerdo procedente en el ejercicio de las competencias que le corresponden; y, finalmente, se desprende que el oficio-requerimiento de la Dirección General de Urbanismo, de 1 de marzo de 2011, es una actuación llevada a cabo una vez consumado el plazo para resolver.

Respecto de los informes que pueda solicitar la Comunidad Autónoma durante la fase de aprobación definitiva, cabe señalar que, aun en tal caso, de ser posible su calificación de preceptivos y determinantes del contenido de la resolución, tampoco tendrían fuerza suficiente para enervar la aplicación del silencio administrativo, si así se invocase, tanto si se solicitan una vez transcurrido el plazo máximo de cuatro meses para resolver, porque ya se habría consumado la aprobación del procedimiento por silencio administrativo; y lo mismo ocurre si son solicitados durante el plazo para resolver durante la aprobación definitiva, por cuanto concurre el artículo 11 de la Ley 2/2002, de la Comunidad de Madrid, además de que la suspensión del plazo máximo para resolver es, tal como señala la sentencia que anteriormente citamos en el punto anterior, por un período no superior a tres meses, en aplicación del artículo 42.5.c) de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común.

En consecuencia, se debe considerar que con arreglo a la normativa vigente, el transcurso del plazo sin notificación de acuerdo expreso alguno ha determinado la aprobación definitiva, por silencio administrativo positivo del expediente de planeamiento al que se refiere este informe.

IV. El artículo 11 de la Ley 2/2002 se establece que “en caso de que hubiera discrepancia entre el órgano con competencia sustantiva y el órgano ambiental sobre la conveniencia de llevar a cabo el plan, programa, proyecto o actividad, o sobre el contenido de las condiciones establecidas en la resolución que ponga fin al procedimiento ambiental, resolverá el Gobierno de la Comunidad de Madrid, salvo que el órgano sustantivo y el órgano ambiental pertenezcan a la misma Administración Local, en cuyo caso se estará a lo que dispongan sus normas de organización”. Se han producido esas discrepancias entre el órgano sustantivo y ambiental.

V. Dado que la eficacia del decreto que tiene por producido el silencio de los planes está condicionada a la publicación de este por el Ayuntamiento (artículo 63.1 de la Ley 9/2001), resulta necesario ordenar la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID del acuerdo de aprobación provisional, que deberá producirse en el sentido que indica el artículo 66.1 de la Ley 9/2001:

Se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del correspondiente Plan de Ordenación Urbanística, o de su modificación o revisión, en el Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística:

- a. El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado.
- b. El contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de régimen local, por disposición del municipio o de la Comunidad de Madrid, cuando proceda.

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa indicada y con los antecedentes expuestos, esta Alcaldía-Presidencia resuelve:

1. Tener por aprobado definitivamente por silencio administrativo positivo el expediente de Modificación Puntual del Plan General de Aranjuez con ordenación pormenorizada para el Sector “Las Cabezas”.
2. Ordenar la publicación del presente decreto en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en la forma prevista por el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, previa remisión para su depósito de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana con ordenación pormenorizada en el ámbito del Sector “Las Cabezas”, de Aranjuez, en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Asimismo, en fecha 14 de abril de 2001, el alcalde de Aranjuez dictó el siguiente decreto:

Visto el decreto de esta Alcaldía-Presidencia, de 5 de abril del corriente, se ratifica en su integridad, y al mismo se le añade el siguiente texto:

“Lo que se hace público para general conocimiento junto con la documentación perteneciente al expediente de referencia, significándose que contra esta resolución puede interponerse, sin perjuicio de cualquier otro recurso que se estime procedente, los siguientes recursos:

- a) Potestativo de reposición en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 116 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- b) Recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses contados asimismo a partir del día siguiente de la publicación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Si se interpone el recurso potestativo de reposición no podrá interponerse el contencioso-administrativo hasta que sea expresamente resuelto el recurso de reposición o se haya producido la desestimación presunta del mismo por transcurso de un mes, conforme a los



artículos 116 y 117 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones y del Procedimiento Administrativo Común”.

Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento de lo establecido por el artículo 66.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que en fecha 5 de enero de 2017 ha sido nuevamente remitido, mediante presentación por Registro de Entrada en Ventanilla Única, en la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Administración Local, para su depósito en el Registro Administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística de dicha Consejería, una copia del expediente administrativo completo y un ejemplar diligenciado de la Modificación Puntual del Plan General de Aranjuez en el ámbito del Sector “Las Cabezadas”.

Asimismo, se significa que las transcritas resoluciones ponen fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID; todo ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello, sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en el artículo 66.1.b) de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y, con el fin de que entre en vigor el planeamiento y sus determinaciones en los términos aprobados, se procede a publicar la normativa urbanística aprobada, integrada por los siguientes documentos:

- Normas urbanísticas y ordenanzas.
- Anexo 1: ordenanzas para las obras de urbanización.
- Anexo 2: ordenanzas de control de ruidos y vibraciones.

DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ARANJUEZ CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ÁMBITO DEL SECTOR “LAS CABEZADAS”**NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS****MAYO 2010****CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Art. 1.1. NATURALEZA JURÍDICA**

1. El presente documento tiene la condición de Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Modificación del Plan General de Aranjuez aprobado definitivamente por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 5 de septiembre de 1996 (B.O.C.M. de 2 de octubre de 1996) con subsanación de deficiencias aprobadas y publicadas en el B.O.C.M. de 16 de enero de 1997 y de la Ordenación Pormenorizada que incorpora en el ámbito territorial establecido en el artículo siguiente.

2. La presente Modificación del Plan General y la Ordenación Pormenorizada que incorpora lo es adaptada a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM 9/01) conforme a lo dispuesto en su régimen transitorio y amparada en lo dispuesto en su artículo 69 y en el artículo 1.5.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General que se modifica.

3. La presente Modificación y la Ordenación Pormenorizada que incorpora adaptada a la LSCM 9/01 constituye en su ámbito la ordenación urbanística integral del territorio con eficacia normativa para configurarse como el único documento de referencia para la ordenación, desarrollo y ejecución de sus contenidos sin perjuicio del ordenamiento aplicable en cada caso concreto.

4. Incorpora en su ámbito la Ordenación Pormenorizada del sector que delimita sí como la delimitación de la Unidad de Ejecución para su ejecución jurídica y física por el sistema de expropiación establecido en el Plan General vigente en las condiciones de la adjudicación y su funcionamiento.

5. En relación con la Ordenación Pormenorizada es objeto de las presentes Normas definir y regular la Ordenación Pormenorizada del Sector y de las redes públicas interiores y/o adscritas al mismo denominado "Las Cabezas" al amparo de lo dispuesto en los artículos 41, 42 y concordantes de la LSCM 9/01 siendo innecesaria la formulación del Plan Parcial del sector a tenor de lo dispuesto en el apartado g) del artículo 42.5 de la referida ley.

6. La Ordenación Pormenorizada se ha formulado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables y, en concreto, con la LSCM 9/01 cumpliendo los requisitos de contenido exigido para dicha Ley para los Planes Parciales disponen sus artículo 42.5.g), 48 y 49.

7. En el documento que incorpora el Ayuntamiento ejerce íntegramente en su ámbito la potestad de planeamiento por atribución de la LSCM 9/01.

Art. 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se aplica a la totalidad del ámbito delimitado en el PGOU de Aranjuez como sector y área de reparto AR - 23 "PAU Las Cabezas".

Art. 1.3. FINALIDAD

1. El documento tiene por objeto la categorización del suelo de su ámbito clasificado en el Plan General vigente como suelo urbanizable no programado como suelo urbanizable sectorizado establecido en la LSCM 9/01, así como la determinación de redes públicas supramunicipales y generales, los usos globales, el aprovechamiento unitario y demás determinaciones estructurantes conforme a dicha Ley.

2. La finalidad es adecuar y adaptar el planeamiento vigente al interés general para el municipio y Comunidad de Madrid que sea susceptible de formalizar el correspondiente Proyecto de Ejecución, así como ofrecer suelo urbanizado de usos mixto: residencial con amplia oferta de vivienda protegida y en gran cuantía para jóvenes, y terciario y de actividades económicas a los que destina

el modelo territorial y la ordenación pormenorizada que incorpora la Modificación Puntual acorde con el modelo territorial del Plan General del de Aranjuez.

3. La presente Modificación del Plan General se adapta en su totalidad al modelo territorial establecido por el Plan General en el ámbito del denominado Sector Las Cabezas en usos global y edificabilidad adecuando:

1. Su ámbito al establecido en el Plan General en el límite oeste del término municipal.
2. La introducción de las redes públicas supramunicipales y generales dispuestas en la LSCM 9/01 que conformen el modelo territorial deseado en compatibilidad con el Proyecto Ciudad de Aranjuez, así como de los terrenos en los que sea susceptible implantar las instalaciones de Remo Olímpico y Piragüismo y la localización de los usos globales Residencial, Terciario y Dotacional Lucrativo que conforman según el Plan General el Uso Global Mixto establecido por éste para el sector de Las Cabezas.
3. Estableciendo las determinaciones estructurantes que le corresponde conforme a LSCM 9/2001.

4. El ámbito de constituye un área de reparto independiente con el aprovechamiento unitario asignado por la misma en coherencia con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera c) de la LSCM 9/01 e incorpora la Ordenación Pormenorizada del Sector.

5. Se mantiene para la totalidad de su ámbito, que constituye una única Unidad de Ejecución, el Sistema de Ejecución por expropiación determinado por el Plan General y que el Ayuntamiento de Aranjuez adjudicó mediante Concurso Público la Concesión de la Ejecución del Programa de Actuación Urbanística "Las Cabezas" a la entidad "Las Cabezas Aranjuez S.L." perteneciente al Grupo ISOLUX CONSTRUCTION INVESTMENTS, S.A.R.L. por subrogación de ISOLUX WAT S.A. mediante el sistema de expropiación; en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Aranjuez en sesión celebrada en 12 de mayo de 2003 y que se perfeccionó en los oportunos Convenios Urbanísticos que se incorporan.

6. Adjudicación que conllevaba la obligación del adjudicatario de realizar el desarrollo urbanístico del ámbito del PAU "Las Cabezas" y, en concreto y en relación con la elaboración y tramitación de los documentos de planeamiento, la obligación del Adjudicatario de presentar los oportunos y necesarios instrumentos urbanísticos que en lo relativo a la ordenación se satisfacen en su totalidad por el presente documento.

Art. 1.4. ENTRADA EN VIGOR

1. Entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid conforme dispone el artículo 66.2 de la LSCM 9/01.

Art. 1.5. VIGENCIA

1. Su vigencia es indefinida conforme a lo dispuesto en el artículo 66.3 de la LSCM 9/01 sin perjuicio de lo dispuesto en la misma para las modificaciones y revisiones de planeamiento.

Art. 1.6. ALTERACIONES DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA QUE INCORPORA.

1. Cualquier alteración al documentos deberá, en su caso, ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento para su aprobación excepto las modificaciones, para su mejora, en la Ordenación Pormenorizada incorporada a la misma que se llevará a cabo por Planes Parciales de reforma interior y Planes Especiales conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 67 de la LSCM 9/01 y deberán seguir los criterios y reglas establecidas en el apartado 2 del citado artículo, así como lo dispuesto por el Decreto 92/2008, de 10 de Julio, que regula las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico.

2. Constituirá revisión la adopción de nuevos criterios que exijan su reconsideración global y, en consecuencia, la formulación completa de un nuevo Plan. Así mismo y conforme a lo dispuesto en el artículo 68 de la LSCM 9/01 el documento deberá ser revisado si se produce alguno de los siguientes supuestos:

1. Cuando se revise el Plan General de Aranjuez y así se determine por ésta.
2. Cuando la modificación del régimen urbanístico aplicable o la aparición de circunstancias concretas y sobrevenidas a la presente Modificación requieran la completa reconsideración de la ordenación establecida por ésta. Las alteraciones que afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del Plan de Sectorización o del planeamiento general y territorial.
3. Cuando las alteraciones varíen la clasificación de suelo o disminuyan las superficies reservadas a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en la presente Modificación.
4. Cuando las alteraciones afecten a la ordenación estructurante establecida en el presente Modificación de modo tal que supongan una modificación sustancial del modelo territorial y de la equidistribución adoptada por ésta.
5. Cuando se hayan producido razones de urgencia que previo Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid y audiencia al municipio exija la adaptación a planes de ordenación del territorio.

3. La revisión de la presente Modificación y de la Ordenación Pormenorizada que incorpora supondrá el ejercicio de nuevo, en plenitud, de la potestad de planeamiento tal y como dispone el apartado 2 del artículo 68 de la LSCM 9/01 de la Comunidad de Madrid debiendo acometerse en las formas dispuestas en el apartado 3 de dicho artículo.

4. Cualquier alteración producida, requerirá, en todo caso, de un estudio y análisis específico de justificación de su necesidad y de su incidencia sobre sus determinaciones, ajustándose a lo establecido en los artículos 67 y 69 de la LSCM 9/01 o los correspondientes que establezca el ordenamiento urbanístico aplicable en el momento de su formulación.

5. Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la LSCM 9/01 toda alteración no subsumible a lo establecido en el artículo anterior de las presentes Normas Urbanísticas supondrá y requerirá la modificación del documento, excepto el supuesto establecido en el apartado 1 del presente artículo para mejora de la Ordenación Pormenorizada incorporada en la presente Modificación.

Art. 1.7. EFECTOS

1. La entrada en vigor tiene los efectos previstos en el artículo 64 de la LSCM 9/01 y en el resto del ordenamiento que le sea aplicable.

2. La entrada en vigor de la presente Modificación y de la Ordenación Pormenorizada que incorpora supone en su ámbito la modificación del planeamiento urbanístico de igual o menor rango en cuanto se oponga a la misma.

3. Una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, es ejecutivo, público y de obligado cumplimiento.

4. La publicidad comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento, y, a recabar información en los términos legalmente previstos.

5. La obligatoriedad del Plan implica el deber jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por las Administraciones Públicas como por los ciudadanos.

6. La obligatoriedad conlleva igualmente, la vinculación a sus determinaciones de los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización que afecten a terrenos comprendidos en el ámbito territorial del desarrollo.

Art. 1.8. INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE DOCUMENTO.

1. La interpretación, a los efectos de su aplicación, corresponde al Ayuntamiento de Aranjuez, sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros Organismos.

2. Las determinaciones se interpretarán con base a los criterios de sus propios contenidos y expresiones y de los objetivos y fines establecidos en su Memoria y Normas Urbanísticas así como en relación con el contexto y antecedentes que tengan en cuenta y mejor satisfagan el interés público y la defensa de los legítimos intereses de los ciudadanos, así como la realidad social en el momento en que, en su caso, proceda dicha interpretación.
3. Las Normas Urbanísticas y Ordenanzas se interpretarán tendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
4. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
5. Si se dieran contradicciones entre planos a diferente escala, se estará a los de aquella de menor divisor. Si existiesen contradicciones entre mediciones sobre plano y realidad, prevalecerán estas últimas a las que se aplicarán las determinaciones de densidad, edificabilidad o porcentajes si estos no tuvieran en la presente Modificación y ordenación Pormenorizada que incorpora como limitación de máximo expresamente señalada por éste.
6. Cada uno de los documentos de la presente Modificación predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos.
7. En su interpretación prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y zonas verdes y equipamientos urbanos, a la mejora de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la mejor calidad del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y, al interés general de la colectividad.
8. Cuando las discrepancias pudieran conducir a error o poner en juego el interés general o los legítimos derechos de los afectados, la interpretación que adopte el Ayuntamiento razonada según los criterios anteriores y explicitando que no constituye alteración del Plan se deberá aprobar por el Pleno Municipal, someterlo a información pública en un plazo no inferior a 20 días y notificarlo a los afectados, y, una vez resueltas las alegaciones o consideraciones que hubieran podido producirse se aprobará por el Pleno Municipal y se publicará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.
9. Cuando se observen errores o discrepancias entre las determinaciones gráficas y escritas o entre diferentes documentos se entenderá como interpretación y resultará procedente su interpretación subsanándose por aprobación del Pleno Municipal. Una vez aprobada la interpretación gráfica y/o escrita se incorporará al documento como anotación complementaria de las determinaciones que interpreta como corrección. La corrección requerirá preceptivamente a su elevación al Pleno de los oportunos informes técnicos y jurídicos de los servicios municipales de Urbanismo.
10. El mismo procedimiento se aplicará en el caso de interpretación de conceptos dudosos o que motiven discrepancias en la aplicación de las determinaciones establecidas.

Art. 1.9. INFRACCIONES

1. Las infracciones a las determinaciones contenidas darán lugar a la instrucción del correspondiente expediente sancionador y disciplinario en los términos y con los efectos dispuestos en el Título V de la LSCM 9/01 o en el ordenamiento urbanístico aplicable en el momento de su instrucción.

Art. 1.10. LICENCIAS URBANÍSTICAS

1. Una vez aprobado el oportuno Proyecto reparcelatorio y, posterior o simultáneamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización se podrán solicitar licencias urbanística para los actos señalados en el artículo 151 de la LSCM 9/01.
2. Las licencias se ajustarán a la oportuna Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas. Sin perjuicio de ello, será necesario que en la tramitación de Licencia de Obras y de Actividad, se dará cumplimiento a normativa vigente de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid.
3. En la solicitud de autorización de licencia se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de gestión de residuo de construcción y demolición..

4. 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 las condiciones establecidas en la normativa, por el que se regula el régimen jurídico de los suelos contaminados de la Comunidad de Madrid en los casos en que se cambie el uso industrial.

5. Se establecen las alineaciones oficiales del dominio público. Todas las licencias de actos que puedan afectar a las alineaciones oficiales referidas tendrán su plena ejecutoriedad y validez condicionadas a la realización previa por parte de los Servicios Técnicos Municipales de la tira de cuerdas de las alineaciones oficiales afectadas o el trámite que lo sustituya.

6. El control municipal de la ejecución de las obras se concretará y limitará a velar por el cumplimiento de la normativa aplicable y del proyecto y demás condiciones de la licencia en los referentes a la forma, superficie, y volumen de la edificación y, de la continuidad de las obras. En ningún caso la comprobación o actos de control municipal alcanzarán a los aspectos técnicos relativos a la seguridad y calidad de la obra.

Art. 1.11. ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

1. Las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la formulación de los Proyectos de ejecución física y jurídica, de la edificación y del uso de las edificaciones que se construyan sobre los terrenos que abarca el ámbito de desarrollo que son las contenidas en las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez, una vez particularizadas y complementadas por las establecidas en este documento.

Art. 1.12. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

1. A efectos de las presentes Normas y Ordenanzas la definición de los conceptos establecidos en las mismas tienen el significado que expresa el vigente Plan General en el epígrafe 1.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Aranjuez complementado con los establecidos en estas normas urbanísticas y, en concreto, las siguientes:

A. DEFINICIONES SOBRE PARCELAS

Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

Solar

Son aquellas parcelas que cumplen las condiciones del artículo 14.1.a) de la LSCM 9/01, ser aptas para la edificación o construcción y estar completamente urbanizadas, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contar, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de Aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas. No podrán discurrir tendidos aéreos (tanto telefónicos como de otro tipo) por el entorno de la parcela. Tendrán, además, señaladas alineaciones y rasantes. En tales casos, constituirán parte del suelo urbano consolidado.

Parcela mínima

La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará descontando, en su caso, la superficie de cesión obligatoria.

Las características de ordenación y tipologías edificatorias son las establecidas en las Zonas de Ordenación Particular (Ordenanzas).

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

Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas propiedades de otras.

Según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

- lindero frontal: aquel que delimita el frente de la parcela hacia la(s) vía(s) pública(s).

No obstante, cuando estas vías hayan sido clasificadas como Red Pública General por el Plan y no proporcionen acceso a las parcelas en el momento de aprobación de este último, los linderos correspondientes no se considerarán frontales, sino laterales o posteriores, según el caso.

- lindero posterior, testero o trasero: linde o lindes opuestas al lindero frontal, en su caso.

- linderos laterales: los restantes límites que separan la propiedad respecto de los colindantes.

Rasantes

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

- Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, que sirven de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación, y definidas en los Planos de Ordenación.

- Rasante natural del terreno.

Es la correspondiente al perfil natural del terreno.

Secciones Transversales

Son las secciones de los viarios contenidas en los Planos de Ordenación y que, justificadamente el Proyecto de Urbanización sin cambiar su ancho puede adaptar en su diseño a la mejor funcionalidad urbana y de calidad ambiental.

Alineaciones oficiales de parcelas

Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores

- Alineaciones exteriores: son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios de dominio y uso público.
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

B. DEFINICIONES SOBRE LA POSICION DE LA EDIFICACION**Plano de fachada, o plano principal de fachada**

Es el plano vertical sobre rasantes trazado paralelamente a la directriz de la fachada real o de proyecto y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. A los efectos de esta definición no se considerarán los salientes, retranqueos o vuelos en fachada, considerándose como plano principal el de mayor longitud o, a igualdad de dimensiones, el más centrado en la proyección en planta. En caso de fachada con directriz curva, el plano principal de fachada se compondrá del conjunto de tramos rectos de 6,00 m. como mínimo de ancho o desarrollo, de la poligonal que circunscriba dicha directriz.

Por "fachada" se entenderá genéricamente fachada a espacio público exterior a la parcela. Por "fachada interior" se entenderá el equivalente elemento constructivo pero en situación de cierre de patio cerrado de manzana, parcela o de luces. Por "fachada lateral" o "fachada posterior" se entenderán las fachadas enfrentadas a linderos laterales o posteriores, respectivamente.

Medianera

Se entiende por medianera a efectos urbanísticos el plano lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces.

Línea de edificación

Es la intersección del plano de fachada o de fachadas laterales o posterior, con la rasante del terreno.

Edificación en línea

Se denomina al caso en que la alineación y la línea de edificación sean coincidentes.

Edificación fuera de línea

Se denomina al caso en que la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corte la superficie edificada.

Edificación remitida o retranqueada.

Se denomina al caso en que la línea de fachada sea interior a la alineación oficial.

Retranqueo

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse la línea de edificación (también bajo rasante cuando así se especifica) respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

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.

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

Retranqueo voluntario

En caso de retranqueo no obligado 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.

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.

Separación entre edificaciones

Es la menor distancia medida en metros entre las líneas de edificación en una misma parcela, en parcelas colindantes, o en parcelas enfrentadas en ambos lados de una vía. En el caso de edificaciones con una misma línea de edificación (planta baja común) cuyos cuerpos altos están separados, el hueco entre los cuerpos altos se considerará como patio abierto.

Edificación aislada

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes, y con independencia de la tipología arquitectónica en que se concrete.

Edificación no aislada

Se incluyen en este concepto los supuestos no incluidos en el apartado anterior. Engloba la edificación entre medianeras y la edificación agrupada o pareada.

Edificación entre medianeras

Es la que estando construida en una única parcela, tiene uno o más de sus planos de fachada en contacto con el lindero de una parcela adyacente.

Edificación agrupada o pareada

Es la que siendo medianera en uno de sus linderos, presenta condiciones de exenta respecto a uno o más de las restantes parcelas colindantes.

Edificación en manzana semicerrada:

Es la que ocupa, alineada o retranqueada uniformemente, el frente de las alineaciones que conforman la manzana excepto en uno de sus lados en el que la edificación puede ocupar total o parcialmente el frente de dicha alineación. Sus fachadas interiores se alinean formando un patio interior de manzana.

Edificación en minitorre:

Es la edificación en Bloques sensiblemente cuadrados en planta en torno a 20 metros X 20 metros rodeados de espacios libres públicos o privados y que pueden alinearse o retranquearse de las alineaciones oficiales.

C. DEFINICIONES SOBRE OCUPACION DE LA PARCELA

Fondo edificable

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada en cada punto de la misma, que limita por su parte posterior la alineación interior o la profundidad máxima que puede ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Área de movimiento

Espacio de cada área de ordenanza en el que se establece el ámbito en el que puede libremente ubicarse la edificación cumpliendo el resto de condiciones establecidas en la correspondiente área de ordenanza.

Superficie ocupable

Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación con base en las limitaciones establecidas en la documentación gráfica en las Normas de Ordenación Particular (Ordenanzas).

La superficie ocupable sobre rasante viene determinada por el área de movimiento de la edificación o bien, por la alineación oficial exterior y la interior o fondo edificable, por la ocupación que se admita y por los retranqueos a linderos o viales y la separación entre edificaciones, en su caso.

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, ni los muros exteriores en el caso de edificación bioclimática señalado en el número anterior.

En el cálculo de la Superficie Ocupada computarán todas las superficies techadas, salvo que se especifique lo contrario en casos particulares

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; o bajo rasante cuando así se indica), y la superficie total de la parcela.

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 podrían disponer jardines e instalaciones deportivas descubiertas, así como las instalaciones complementarias necesarias para su uso.

Edificaciones auxiliares exteriores.

Se entiende por edificaciones auxiliares todas aquellas que se realizan de forma separada del edificio o se construyen con posterioridad a su terminación, y que se ubican en la parcela para utilizarlas como complemento de la edificación, bien sea para servicios de aparcamiento, almacenamiento, protección o para favorecer el uso de los espacios libres como zonas de ocio y estancia. Estas edificaciones podrán ser de dos tipos:

- a) Invernaderos, Perreras, Barbacoas, Depósitos aéreos, de agua, gasóleos.
- b) Garajes, Estacionamientos, Conserjerías, Trasteros, Almacenes, Cenadores, Leñeras, Cerramientos de piscinas.

D. DEFINICIONES SOBRE APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS

Edificabilidad

La superficie edificable máxima son los m²e edificados que a cada manzana de cada Zona de Ordenación Particular (Zona de Ordenanza) y, en consecuencia a cada m²s de suelo de parcela que se grafían en el Plano de Ordenación O-5.

Área de Reparto

Es el suelo comprendido por el sector y las redes públicas incluidas y adscritas al mismo. Coincide con el ámbito de la Modificación Puntual y Ordenación Pormenorizada que incorpora.

Aprovechamiento Unitario de Reparto

Se define como Aprovechamiento Unitario de Reparto del Área de Reparto la media de los aprovechamientos del suelo urbanizable sectorizado en el momento de su aplicación que está conformado por las áreas de reparto del 1º y 2º Cuatrienio del suelo urbanizable programado del PGOU y el sector La Montaña que cuenta con Plan de Sectorización aprobado definitivamente. Definición que se acomoda a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera c) de la LSCM 9/01 al provenir el Sector de un suelo urbanizable no programado en el Plan General.

Cesión de aprovechamiento

Se corresponde con la legalmente establecida en el ordenamiento urbanístico (10% del aprovechamiento unitario de reparto por la superficie de la unidad de ejecución que es la total del ámbito y la establecida en los Convenios Urbanísticos que perfeccionan la Concesión y que forman parte de la misma y de su ejecución.

Cesión de edificabilidad

Son los m²e edificables de cada uso y tipología que con los factores de ponderación equivalen a la cesión de aprovechamiento definida en el apartado anterior.

Superficie total edificada, o techo edificado

Es la resultante de la suma de la superficie edificada 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.

En las Ordenanzas de edificación residencial multifamiliar no computarán, a los efectos de Cálculo de la Superficie Total Edificada:

- Los espacios situados en planta baja o bajo rasante (sótanos o semisótanos) destinados a garaje, trasteros y funcionamiento mecánico y servicios de la edificación con una longitud cerrada máxima que no supere el 20%.
- Los espacios situados en planta bajo cubierta destinados a trasteros, con acceso común, y sin acometida de agua en los trasteros (se permite la de incendios en la zona de acceso común).
- Los espacios situados en plantas bajo rasante destinados a dependencias comunes de la edificación (vestuarios, aseos, salas de reunión comunitaria y similar).
- Los elementos constructivos complementarios de las instalaciones mecánicas de los edificios, cuartos de máquinas, cajas de escalera y ascensores, etc.
- Los espacios abiertos situados en planta baja, aunque estén cubiertos (soportales, pasajes o plantas diáfanos).

La superficie en planta de los cuerpos volados y terrazas computará al 100% a efectos de cálculo de la Superficie Total Edificada siempre que éstos estén cerrados por tres lados y al 50% cuando lo estén por dos o un lado.

En consecuencia, las terrazas abiertas situadas en planta de cubierta o ático no computarán.

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, trasteros etc.).

En el caso de 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:

- Los espacios bajo rasante destinados a servir al edificio, no al uso del edificio.
- Los espacios de la planta bajo cubierta cuando su altura libre sea inferior a 1,80 metros..
- No computarán los cobertizos, cenadores, etc, hasta 25 m² el resto si lo hará.
- Los garajes estarán exentos de cómputo en 25m² por cada plaza.

En los edificios de uso Productivo (Terciario Actividad Productiva) no computarán, a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, las superficies correspondientes a:

- Espacios situados en plantas bajo rasante (sótanos, o semisótanos) y en planta primera 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.

En la edificación correspondiente a Terciario comercial no computarán, a los efectos del cálculo de la Superficie Total Edificada, las superficies correspondientes a:

En centros comerciales no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes complementarias del edificio que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. La superficie de estos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40% de la edificabilidad máxima permitida

Superficie útil de la vivienda

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso.

Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores y tendederos.

Del cómputo de superficie útil queda excluida la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm², así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,80 metros.

Cuando se trate de vivienda iguales y dispuestas en columna vertical dentro de un mismo edificio, para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 10 cm², se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al 100 por 100.

E. DEFINICIONES SOBRE ALTURA DE LA EDIFICACION

Altura de la edificación

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 o proyección de la rasante en la acera sobre la fachada.

También es el número de plantas de la 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.

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.

La altura que se establece 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.

La altura de edificación podrá variarse en casos justificados, a través de un Estudio de Detalle de 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, y siempre que se considere conveniente para un mejor diseño o aprovechamiento a juicio de los órganos de Gobierno Municipal previo informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Medición de alturas

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:

- 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.
- 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 anterior.

- 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.
- En parcelas con fachadas opuestas a calles de diferentes cotas de rasante, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada una de las fachadas hasta la mitad del cuerpo edificado.

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.

Patio inglés.

Patio inglés: es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

La distancia máxima al paramento de fachada será de 1m si el patio no está cubierto. Caso de tener más anchura, deberá quedar cubierto con un tramex viable o con barandilla.

Altura libre de pisos

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

Altura de pisos

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

F. DEFINICIONES SOBRE TIPOS DE LOCALES Y HABITACIONES**Habitación exterior**

En una vivienda, es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación en las condiciones establecidas para cada uso y además cumplen alguna de las siguientes condiciones:

Dar a una calle, plaza o espacio libre de carácter público.

Dar a un patio de manzana o espacio libre de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación.

Dar a un patio de luces cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios.

Habitación vividera

En una vivienda, es toda aquella habitación exterior en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia sedentaria de personas.

Se relacionan, de manera no exhaustiva, estancias que no tienen la consideración de vivideras: trasteros, almacenes; aseos; hall de entrada a viviendas.

Art. 1.13. DOCUMENTACIÓN

Conforme a lo dispuesto en la LSCM 9/01 la presente Modificación del Plan General y la Ordenación Pormenorizada que incorpora se compone de los siguientes documentos se compone de los siguientes documentos:

Tomo I. Memoria. Viabilidad. Organización y Gestión de la ejecución.**Tomo II. Normas Urbanísticas y Ordenanzas****Tomo III. Planos de Ordenación****Tomo IV. Infraestructuras: Memoria y Planos****Anejos a la Memoria****1. Estudio de incidencia ambiental****2. Estudio de tráfico****3. Estudio Acústico. Cumplimiento del Decreto 78/99 de Comunidad de Madrid****4. Estudio de Contaminación Atmosférica****5. Estudio de capacidad hídrica y saneamiento. Cumplimiento del Decreto 170/98 de la Comunidad de Madrid.****6. Estudio de caracterización de suelos****7. Estudio hidrogeológico.****8. Estudio de fauna y vegetación.**

9. Diagnóstico ambiental de la implantación del Canal de Remo y Piragüismo en el ámbito de la Red General de Infraestructuras Sociales de la Modificación Puntual.

CAPÍTULO 2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

1. Los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Modificación se clasifican y categorizan como suelo urbanizable sectorizado.

Art. 2.2. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. Los derechos y deberes generales de la propiedad del suelo son los establecidos en los artículos 11 y 12 de la LSCM 9/01 con el contenido y principios rectores establecidos respectivamente en sus artículos 9 y 10 aplicados a las concretas determinaciones establecidas en el presente documento.

Art. 2.3. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

1. Conforme con lo dispuesto en el artículo 35 de la LSCM 9/01 son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro. Se establece como ordenación estructurante en su ámbito de aplicación:

- a) La clasificación y categorización del suelo: suelo urbanizable sectorizado.
- b) Las reservas y delimitaciones de los sistemas de redes públicas supramunicipales y generales delimitadas en los Planos de Ordenación
- c) La delimitación del sector establecida en los Planos de Ordenación.
- d) Los usos globales: Mixto (Residencial; Terciario: actividades productivas, ocio, comercio y hotelero y dotacional lucrativo) cuya localización se grafía en los Planos de ordenación.
- e) La superficie edificable del sector (edificabilidad máxima para todos los usos) 608.919m²e. de los que se destinarán el 41% a vivienda protegida, el 35% a vivienda libre y el 24% a Dotacional Privado y Terciario.
- f) Del total de viviendas, el 40% como máximo será de vivienda libre y como mínimo el 60% del total de viviendas serán de protección con las características según lo dispuesto en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, siendo el 20% VPPA (Vivienda de Protección Pública para Arrendamiento), el 20% VPPB (Vivienda de Protección Pública Básica) y el 20% VPPL (Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado).
- g) La delimitación del área de reparto que es coincidente con la delimitación del sector establecida en los Planos de Ordenación.
- h) El aprovechamiento tipo de la totalidad del ámbito es de 0,20235 Uas/m²s
- i) A efectos de aprovechamiento el uso comercial en planta baja es compatible con el uso residencial libre ya que tienen el mismo factor de ponderación.
- j) Los factores de ponderación se establecen en:

USO GLOBAL	FACTOR DE PONDERACIÓN
• Vivienda protegida- VPPA-OC	0,30
• Vivienda protegida- VPPB	0,30
• Vivienda protegida- VPPL	0,40
• Vivienda Colectiva Libre- VLC	1,00
• Terciario actividad productiva- TE	0,60
• Terciario Comercial- TC	0,70
• Terciario Hotelero-TH	0,65
• Dotacional Privado- DP	0,60

2. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que establece el presente documento y el resto de determinaciones que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material y que se concretan en:

- La ordenación detallada contenida con tal carácter en los Planos de Ordenación y las alineaciones y rasantes establecidas en ellos.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para la ejecución material de la Ordenación Pormenorizada que contiene.
- La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones en la Ordenación Pormenorizada que contiene.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas en la Ordenación Pormenorizada que contiene.
- La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas en las Ordenación Pormenorizada que contiene.
- La delimitación de la unidad de ejecución y la asignación del sistema de ejecución por expropiación.
- Las que no estén expresamente calificadas por la presente Modificación y la Ordenación Pormenorizada que incorpora como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

Art. 2.4. REDES PÚBLICAS

1. Conforme con lo dispuesto en el artículo 36 de la LSCM 9/01 constituyen las redes públicas el conjunto de los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral. Los elementos de cada red, aun estando integrados de forma unitaria en la misma, se distinguen por el Plan de Sectorización y la Ordenación Pormenorizada que éste contiene, jerárquicamente en tres niveles:

- Los que conforman la red supramunicipal, que son aquellos cuya función, uso, servicio y/o gestión se puede considerar predominantemente de carácter supramunicipal y, por tanto, propia de las políticas de la Administración del Estado o de la Comunidad de Madrid. La componen los siguientes elementos:

REDES SUPRAMUNICIPALES	Sup.m ² s a Obtener	Sup. m ² s Existentes
Red Supramunicipal de Vivienda Pública.RSM-VP	40.600	
Red Supramunicipal de Lugares de Importancia Comunitaria.RSM-LIC	225.675	
Red Supramunicipal de Vía Pecuaria.RSM-VPe	0	33.888
Red Supramunicipal de Infraestructura C.Feroviaria .RSM-INF(FFCC)		19.570
TOTAL Redes Supramunicipales	266.275	53.458

- Los que conforman la red general, que son aquellos cuya función se limita al uso y servicio de los residentes en el municipio y gestión de su propio espacio, pero sin ser claramente adscribibles a ningún área homogénea, ámbito de actuación, o sector previsto en el Plan y en la Ordenación Pormenorizada que éste contiene, ni tampoco al nivel supramunicipal. La componen los siguientes elementos:

REDES GENERALES	Sup.m ² s a Obtener	Sup. m ² s Existentes
Red General de Equipamientos. Zonas Verdes y Espacios Libres.RG-ZV	246.022	0
Red General de Equipamientos Sociales.RG-ES	209.626	0
Red General de Infraestructuras de Comunicación Viaria.RG-V	103.126	21.910
Red General de Servicios Urbanos. Eq. Publ Transp y Aparcam.RG-SU	11.925	0
Red General de Infraestructuras.RG-INF	50.243	92.663
TOTAL Redes Generales	620.942	114.573

- Los que conforman la red local, que son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en el sector previsto en el Plan y la Ordenación Pormenorizada que éste contiene. La componen los siguientes elementos:

REDES LOCALES	Sup.m ² s a Obtener	Sup. m ² s Existentes
Red Local de Equipamientos. Espacios Libres Arbolados.RL-ZV	387.107	0
Red Local de Equipamientos. Espacios Libres.RL-EL	39.183	0
Red Local de Infraestructuras de Comunicación Viaria.RL-V	81.318	0
Red Local de Equipamientos Sociales.RL-ES	28.536	0
TOTAL Redes Locales	536.144	0

Su delimitación se realiza en los correspondientes Planos de Ordenación.

2. Su delimitación y estándares se establecen conforme a lo dispuesto en el resto de apartados del artículo 36 de la LSCM 9/01. En concreto los estándares contemplados son los establecidos en el apartado 6 del referido artículo 36 de la LSCM 9/01.

3. La obtención y ejecución de los terrenos que destinan a elementos integrantes de las redes públicas se obtendrán y ejecutarán pasando a titularidad por pública por los procedimientos establecidos en el ordenamiento vigente para el sistema de actuación por expropiación establecida en el Plan General y las condiciones establecidas en la adjudicación y Convenios que la perfeccionan.

Art. 2.5. DERECHOS Y DEBERES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. En el suelo urbanizable sectorizado por la presente Modificación los derechos y deberes de la propiedad son los que aplicados a las concretas determinaciones de la misma y de la Ordenación Pormenorizada que incorpora establece el artículo 21 de la LSCM 9/01 además de los establecidos como generales en los artículos 11 y 12 de dicha Ley.

2. El régimen del suelo urbanizable sectorizado aplicado a las concretas determinaciones de la Modificación Puntual son los establecidos en el artículo 23.1 de la LSCM 9/01.

Art. 2.6. CONSTRUCCIONES DE CÁRACTER PROVISIONAL

Con independencia de la clasificación y calificación del suelo se propone que puedan ejecutarse en su ámbito aquellas obras de carácter provisional de conformidad con el ordenamiento vigente, que habrán de demolerse sin derecho a indemnización cuando así lo acordase el Ayuntamiento y cuyo carácter de provisionalidad debe tener constancia registral.

Art. 2.7. NORMATIVA LEGAL APLICABLE PARA LA VALORACIÓN DEL SUELO.

La Normativa de aplicación será la establecida en el ordenamiento vigente en el momento de inicio de los oportunos proyectos de expropiación que preferentemente serán por tasación conjunta.

Art. 2.8. DEBERES Y CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR CONFORME A LA LSCM, AL PGOU Y A LAS CONDICIONES DE LA ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO PARA SU EJECUCIÓN POR EXPROPIACIÓN Y SU PERFECCIONAMIENTO EN CONVENIOS URBANÍSTICOS DE 20 DE MAYO DE 2003 Y 9 DE ENERO 2004.

1. La presente Modificación cambia la categorización del suelo del sector Las Cabezadas sin eludir las obligaciones establecidas en el PGOU y en los convenios correspondientes para el desarrollo y ejecución de dicho Sector

A la luz del régimen aplicable y las condiciones para la ejecución del Sector, deber de sufragar los siguientes costes:

- Urbanización interior de las redes públicas interiores al Sector comprensiva de las obras de los subapartados a), b), c),d),e) y f) del artículo 97.1.1. de la LSCM.
- Costes de obtención y ejecución exteriores al Sector (apartado g) del artículo 97.1.1. de la LSCM).
- Las obligaciones establecidas por el PGOU y las del convenio que perfecciona la expropiación.
- Los gastos de proyectos y gestión del sistema de ejecución por expropiación.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización

CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Art. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

1. El desarrollo y ejecución de la presente Modificación y de la Ordenación Pormenorizada que contiene, se realizará conforme a los principios rectores establecidos en el artículo 3 de la LSCM 9/01 garantizando la efectividad del régimen urbanístico del suelo conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de dicha Ley y con las facultades que atribuye los artículos 6, 7 y 8 de dicha Ley a la Administración y a los particulares.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la LSCM 9 /01 la ejecución del planeamiento incluye las siguientes facultades:

- a) La organización, determinación de las condiciones, programación, dirección y control de las acciones y los actos precisos para la materialización y efectividad de las determinaciones del planeamiento.
- b) La determinación del régimen y sistema de la gestión.
- c) La gestión de las acciones y los actos jurídicos y materiales precisos para la transformación del suelo y, en particular, la urbanización, la construcción y edificación, la explotación y el uso de construcciones, edificaciones e instalaciones, la conservación de éstas y su rehabilitación.
- d) El control de legalidad de los actos de uso y transformación del suelo, la protección de la legalidad urbanística y la imposición de sanciones por la comisión de infracciones administrativas.

3. Las facultades a que se refieren las letras a), b) y d) del número anterior son potestades administrativas que corresponden a la Administración urbanística en cada caso competente de acuerdo con la citada Ley.

4. La facultad a que se refiere la letra c) es, en el régimen público de gestión, una potestad administrativa que corresponde a la Administración urbanística competente de acuerdo con la citada Ley.

5. Los sujetos privados participan en la actividad administrativa de gestión en la forma determinada en la citada Ley.

6. La facultad a que se refiere la letra c) corresponde, en el régimen privado de gestión, a los sujetos privados en los términos de la citada Ley.

7. La edificación o construcción en solares y, en su caso, parcelas es siempre una facultad del titular del derecho de propiedad en el momento de realización de las obras.

Art. 3.2. DESARROLLO.

1. La Modificación Puntual incorpora la Ordenación Pormenorizada del "Sector LAS CABEZADAS" conforme con lo dispuesto en los artículos 41 y 42.5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y, por ello, no requiere desarrollo por planeamiento parcial.

2. No obstante lo anterior, si se considerase necesario el desarrollo de las determinaciones de la Modificación Puntual y de la Ordenación Pormenorizada que incorpora se realizará con los fines previstos en el ordenamiento aplicable utilizando alguna de las figuras de Planes o Proyectos regulados en la LSCM 9/01.

3. Los planes o instrumentos de desarrollo, conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de dicha Ley son:

- Planes Especiales
- Estudios de Detalle

Art. 3.3. PLANES ESPECIALES

1. Para el desarrollo de la presente Modificación y la Ordenación Pormenorizada que incorpora no se establece la obligación de formular en todo o parte de su ámbito algún Plan Especial, si bien, pueden realizarse para alguna de las funciones establecidas en el art. 50.1 de la LSCM 9/01.

2. No obstante los anterior y, si del Proyecto para la implantación del Canal de Remo y Piragüismo, de su Declaración de Impacto Ambiental y/o de su mejor funcionalidad o integración urbana se derivase la necesidad de reestructurar los usos previstos en el ámbito adjunto éstos se realizarán siempre que no supongan cambios en los usos y aprovechamientos a través del correspondiente Plan Especial de la totalidad o parte del ámbito señalado. En caso de afectar a usos u aprovechamientos será necesaria la oportuna Modificación del planeamiento y de su Ordenación Pormenorizada bien de Plan General o de planeamiento parcial (de mejora) según el alcance de la misma.

3. El contenido y documentación de los Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto en los artículos 51 y 52 de la LSCM 9/01.

4. El procedimiento de aprobación de los Planes Especiales se ajustará a lo dispuesto en los artículos 59, 61, 62 y 63 de la LSCM 9/01.

Art. 3.4. ESTUDIOS DE DETALLE

1. La Modificación Puntual contiene el detalle y la pormenorización suficiente para que una vez redactado y aprobado el Proyecto de Urbanización y, previa o simultáneamente a la urbanización se puedan conceder licencia de edificación, por lo que no se exige la redacción de Estudios de Detalle previamente a dicha concesión de licencias.

2. No obstante, y si así se considera para un mejor interés general, podrán formularse Estudios de Detalle en manzanas completas (delimitadas por alineaciones oficiales de espacios públicos aún cuando en su interior contengan una o varias áreas de ordenanza) de su ámbito con las funciones, límites y contenido establecido en los artículos 53 y 54 de la LSCM 9/01.

Art. 3.5. UNIDAD Y SISTEMA DE EJECUCIÓN. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1. La totalidad del ámbito constituye una única Unidad de Ejecución delimitada en la misma a ejecutar por el sistema de expropiación por concesionario en virtud de la adjudicación realizada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Aranjuez en 12 de mayo de 2003 y con las obligaciones establecidas en los Convenios que la perfeccionan y que forman parte del presente documento.

2. El Proyecto de Expropiación se formulará con las características y contenidos dispuestos en los artículos 117 a 125, ambos inclusive de la LSCM 9/01 por lo que resulte procedente de la legislación expropiatoria y supletoriamente por lo establecido por el Reglamento de Gestión Urbanística y, particularmente en lo dispuesto en el mismo para el procedimiento de tasación conjunta.

Art. 3.6. PARCELACIONES

1. En los Proyectos de Parcelación o en las parcelaciones que se contengan en el Proyecto de Expropiación o en su caso, en el Proyecto de Reparcelación no se permitirán parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima establecida en las Normas Zonales Particulares.

Art. 3.7. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los Proyectos de Urbanización son los instrumentos técnicos que tienen por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para ejecutar las obras establecidas en los artículos 80 y 97 de la LSCM 9/01 en el ámbito de la Unidad de Ejecución que conlleva la ejecución material de la Ordenación Pormenorizada incorporada en la presente Modificación y de los elementos de las redes públicas supramunicipales y generales de infraestructuras establecidos en la misma.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones establecidas en el presente documento, sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones que sean oportunas y convenientes para la ejecución material de las obras. Se rigen por lo dispuesto en el artículo 80.2 de la LSCM 9/01 y cuando las adaptaciones supongan una alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán estar autorizados por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprende con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán, como mínimo, las determinaciones fijadas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de 1978, hasta tanto se regule el correspondiente Reglamento de la LSCM 9/01 y, además:

- Ámbito de la Unidad de Ejecución sobre la que se elabora el Proyecto
- Determinaciones del planeamiento general y pormenorizado en el ámbito del Proyecto referido como mínimo a:
 1. La calificación pormenorizada del suelo
 2. La concreción objetivada de las alineaciones y rasantes establecidas en el planeamiento.
 3. Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización de carácter general y en las Ordenanzas bioclimáticas municipales.
- Definición de plazos de ejecución, inicio, terminación y recepción de las obras. Contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

5. La competencia para la formulación del Proyecto de Urbanización se establece en el artículo 80.2 de la LSCM 9/01 que, a su vez, regula la tramitación por remisión a su artículo 107.

6. La competencia para su aprobación se establece en el artículo 21.1. j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, con la redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, resultando:

- Aprobación Inicial por el Alcalde según el referido artículo 21.1.
- Información Pública durante quince días mínimos. No obstante resulta recomendable para una mayor seguridad jurídica el plazo de 20 días establecido en el artículo 86.2 párrafo 2º de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992.
- Aprobación definitiva por el Alcalde en virtud del referido artículo 21.1.

7. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización quedará condicionada a la ejecución previa de las redes públicas previstas para infraestructuras y servicios así como la viabilidad probada de las infraestructuras de saneamiento y depuración.

Art. 3.8. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS

1. Podrá ejecutarse la edificación en el ámbito simultáneamente a la urbanización siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización
Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de expropiación y, en su caso, el de reparcelación si fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
- Que la infraestructura básica de la Unidad de Ejecución esté ejecutada en su totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trata contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, y mediante los avales que el Ayuntamiento exija, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización de infraestructura básica, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- Las edificaciones que se proyecten en zonas colindantes con el ferrocarril, tendrán que presentar un estudio del nivel de ruido provocado por la explotación ferroviaria y, en su caso, establecer las zonas de sensibilidad acústica, las medidas correctoras así como trabajos complementarios de urbanización de las márgenes del ferrocarril, que deberán incluir los promotores con el fin de adaptarse a las prescripciones del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre protección acústica de la Comunidad de Madrid.

2. A los efectos de la Modificación Puntual y Ordenación Pormenorizada que incorpora, se entenderá por infraestructura básica el viario y redes de conexión del Sector con las redes supramunicipales y generales de la ciudad externas al ámbito tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario. Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para redes supramunicipales, generales y locales con sus plantaciones y red de riego con ahorro de agua en zonas verdes, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

3. La concesión de cualesquiera licencia de nueva planta del ámbito deberá incluir dentro del proyecto de edificación la ejecución de la infraestructura complementaria al servicio de la parcela correspondiente si tal infraestructura fuera una unidad separable del resto; y en caso de que estuviera destinada para el servicio de varias parcelas deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada de edificación.

4. Se entenderá por infraestructura complementaria o redes de servicios urbanos aquellas que podrán ser objeto de ejecución simultánea con las concesiones de licencia correspondiente:

- Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas del polígono o unidad de actuación.
- Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacio libre ajardinado de carácter privado.
- La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario o red de transporte privado.

Art. 3.9. LEGITIMACIÓN PARA LA EJECUCIÓN

1. Conforme a lo dispuesto en los artículos 78 a 81, ambos inclusive, de la LSCM 9/01 con la aprobación definitiva, al incluir la delimitación de la Unidad de Ejecución y fijarse el sistema de ejecución por expropiación por concesionario se legitima el inicio de la actividad de ejecución en el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada con el sistema establecido.

Art. 3.10. REQUISITOS PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN EN RELACIÓN CON EL MEDIO AMBIENTE Y LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

1. La aprobación definitiva de la Modificación Puntual y Ordenación Pormenorizada que incorpora deberá contar con informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general, y de cumplimiento de las Normas Técnicas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, emitido por el Canal de Isabel II.

2. Así mismo y, antes de la aprobación definitiva se tendrá que cumplir la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998, de 1 Octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Servicio de Calidad Hídrica y Atmosférica de la Consejería de Medio Ambiente, al que el Ayuntamiento habrá de remitir la documentación para su comprobación e informe.

3. El Proyecto de Urbanización deberá cumplir la normativa municipal relativa al dimensionado y diseño de las infraestructuras así como la normativa vigente para cada servicio y la de las respectivas compañías suministradoras.

4. La ejecución del ámbito se condiciona a la suscripción de un Convenio o Protocolo entre el Ayuntamiento de Aranjuez y el Canal de Isabel II que garantice la ejecución de la red de abastecimiento, saneamiento y depuración necesaria y asigne los costes imputables al ámbito o, a la suscripción de Convenio entre Ayuntamiento de Aranjuez, Canal de Isabel II y Concesionario de la expropiación del ámbito para llevar a cabo el objetivo anterior.

5. Para la implantación del Canal de Remo y Piragüismo se requerirá la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental conforme a la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

6. En los Proyectos de Urbanización y Edificación y en su ejecución material se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Ordenanza de Urbanización y Edificación Bioclimática estable los criterios de diseño y buenas prácticas de construcción que reducen de forma significativa o eliminan los impactos negativos de la edificación en el entorno y en sus ocupantes en las siguientes aspectos.

- Urbanización sostenible
- Ahorro de agua y uso eficiente de la misma

- Uso eficiente de la energía y energías renovables
- Conservación de materias primas y recursos
- Calidad del medioambiente interior.

Art. 3.11. PLAZOS DE EJECUCIÓN

1. Los plazos establecidos se contarán desde su entrada en vigor.
2. El Proyecto de Expropiación y el Proyecto de Urbanización a elaborar por el concesionario de la expropiación se presentarán al Ayuntamiento para el inicio de la tramitación en un plazo inferior a tres meses.
3. La ejecución de la urbanización básica y, en concreto, la que sea necesaria para articular el ámbito y para la comunicación y servicios con el suelo urbano será de dos años.
4. La ejecución de la urbanización total del ámbito será de cuatro años.
5. La ejecución de la edificación será de 8 años.

Art. 3.12. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

1. La actividad de ejecución es por concesionario y, en consecuencia, el incumplimiento por éste de las obligaciones correspondientes en los plazos previstos según la forma y condiciones establecidas en los instrumentos que perfeccionan el sistema de ejecución, legitimará el cambio del sistema de ejecución y, en su caso, la ejecución por sustitución, todo ello, sin perjuicio de la adopción por la Administración de las medidas disciplinarias que pudieran proceder.
2. Los incumplimientos de las obligaciones de ejecución de la Administración darán lugar, a petición de los afectados, a las pertinentes compensaciones o indemnizaciones, de acuerdo a lo previsto en la LSCM 9/01.

Art. 3.13. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE REDES PÚBLICAS

1. La obtención de las redes públicas previstas, al estar incluidas en la correspondiente Unidad de Ejecución delimitada en la misma y, dado el sistema de ejecución por expropiación se obtendrán conforme dispone el artículo 120 de la LSCM 9/01.
2. No obstante lo anterior si su obtención y/o ejecución fuese necesario realizarla anticipadamente a la ejecución de la Unidad, ésta puede realizarse por cualquiera de los procedimientos establecidos en los artículos 92 a 94, ambos inclusive, de la LSCM 9/01.
3. Será a cargo de los concesionarios la ejecución de:
 - La urbanización completa de los viarios generales y locales y su conexión con los exteriores al mismo establecidos en el presente documento.
4. Así pues, a la luz del régimen aplicable y de deberes expuestos, el Plan General y las condiciones para la ejecución del sector, informen a la propiedad del suelo, con carácter real, el deber de sufragar los siguientes costes:
 - a) Urbanización interior de las redes públicas interiores al sector comprensiva de las obras de los subapartados a), b), c), d), e) y f) del artículo 97.1.1. de la LSCM.
 - b) Costes de obtención y ejecución exteriores al sector (apartado g) del artículo 97.1.1. de la LSCM).
 - Acceso desde la A-4 y la R-4.
 - Acceso desde el sector al suelo urbano hasta el PERI Estación por la antigua carretera de Toledo.
 - Participación en los costes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración. Según Convenio entre el Canal de Isabel II y Ayuntamiento de Aranjuez al Sector "Las Cabezadas" le corresponde una participación de 4.806.293,780 millones de €. De ellos 1.237.034,73 millones de € corresponden al depósito y anillo de abastecimiento para incrementos de inversión debida a incrementos de la demanda

del sector. A la ampliación de la depuradora, sobre una demanda estimada en 45.331 habitantes equivalentes, le corresponde una inversión de 3.479.259,07 € con un factor de 76,76 €/Habitante equivalente para incrementos de inversión debida a incrementos de la demanda del Sector.

- Desvío o soterramiento de línea eléctrica de alta tensión de 132 Kv.
 - Participación en la ampliación de la subestación eléctrica por el incremento de demanda generada por el Sector.
 - Desvío del oleoducto existente que atraviesa el Sector.
 - Obtención del Parque urbano del Raso de la estrella.
 - Ejecución de la Sentencia conocida como Jesuitas.
- c) El coste de redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la Ordenación Pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- d) Los gastos de proyectos y gestión del sistema de ejecución por expropiación.
- e) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- f) Cualesquiera otro expresamente asumidos que en el presente momento y, en base a lo dispuesto al régimen urbanístico del suelo urbanizable no sectorizado aplicable al sector y, a lo dispuesto para el mismo, la LSCM y en el interés general de la actuación y con objeto de facilitar eficazmente su ejecución el Ayuntamiento concretó en el Convenio de 9 de enero de 2004 que perfecciona la adjudicación de la concesión para la ejecución del sector por expropiación y que se concreta en el apartado 3 de su Estipulación Décima que, habiendo presentado alguna duda interpretativa se concreta y interpreta por el Ayuntamiento del siguiente modo:
- a) Pago en metálico de 24.040,484€ en la forma y plazos establecidos en dicha estipulación.
 - b) Cesión a favor del Ayuntamiento de suelo urbanizado en el que materializar el 10% del aprovechamiento real que la Ordenación Pormenorizada asigne a cada uso y tipología.
 - c) Suelo urbanizable en el que materializar el aprovechamiento real correspondiente al 10% del número total de viviendas y que se destinará a vivienda protegida de 70m²e según la normativa aplicable en el momento de ejecución edificatoria destinada preferentemente a satisfacer la demanda de jóvenes.
 - d) Pago del justiprecio con valor del suelo calculado según los criterios establecidos en el apartado 3.1. de la Memoria. A estos efectos las cargas y gastos anteriores formarán parte de los cálculos para determinar la valoración del suelo, cuyos criterios y normativa legal se desarrollan en el apartado anterior.

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Art. 4.1. USOS DEL SUELO.

La presente Modificación, y la Ordenación Pormenorizada que incorpora, respeta y adapta a sus determinaciones específicas las Condiciones de Usos de los artículos 3.2.y 3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. El documento desarrolla y pormenoriza el uso GLOBAL MIXTO establecido en el PGOU como: residencial, parque tecnológico y terciario, parque deportivo y recreativo

. Dado que algunos de ellos no están desarrollados en el apartado 3.3. de las Normas Urbanísticas del PGOU es necesario que la Modificación Puntual defina, como complementarios de los establecidos en éste, aquellos que no están específicamente definidos en el PGOU. En el resto, se adapta al régimen para ellos establecidos en el PGOU.

3. En consecuencia y, para una mejor interpretación del régimen de los usos en el ámbito, se establece en la misma el régimen de los usos aplicables con el carácter expuesto en los apartados precedentes del presente artículo.

4. Se establecen las clases de usos globales o característicos, cada uno de los cuales incluyen un número variable de categorías, denominadas usos pormenorizados.

5. 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 artículo 1.8. de las presentes Normas Urbanísticas.

6. Los Planos de Ordenación asignan a cada manzana o zona del ámbito una Zona de Ordenanza de aplicación, a la que está asociado un determinado Uso Global con sus correspondientes usos compatibles y prohibidos.

Art. 4.2. CLASES DE USOS

1. Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado como: Uso global o uso pormenorizado y, para cada uno de ellos: uso característico, compatible o prohibido.

Art. 4.3 USO GLOBAL

1. El uso global es el asignado por la presente Modificación con el carácter de determinación estructurante y cuyo reflejo gráfico se realiza en el Plano O-2 en una determinada zona del territorio en desarrollo.

2. Se establece como usos globales:

- | | |
|--|----|
| • Residencial | R |
| • Terciario, parque tecnológico, actividades productivas | T |
| • Dotacional Privado | DP |

Art. 4.4. USOS PORMENORIZADOS

1. Los usos pormenorizados del suelo son los que la Ordenación Pormenorizada incorporada desarrolla y concreta para cada uno de los USOS GLOBALES establecidos como determinaciones estructurantes.

2. Los usos pormenorizados se regulan en las correspondientes ZONAS DE ORDENANZACIÓN PORMENORIZADA (Ordenanzas Particulares) establecidas por la Ordenación Pormenorizada que se incorpora, con las condiciones establecidas en el presente Capítulo y en la correspondiente Zona de Ordenanza Particular.

Art. 4.5. USO CARACTERÍSTICO

1. Es aquel uso global o pormenorizado que asigna la mayor intensidad edificatoria.

2. El uso característico es al que se refieren todos los demás a efectos del cálculo del aprovechamiento unitario y del coeficiente de edificabilidad homogeneizado y al que se le asigna el factor de ponderación unidad (1,000).

3. En la presente Modificación el uso global características a nivel de Plan General es el USO GLOBAL MIXTO y a nivel de Ordenación Pormenorizada el residencia colectiva libre.

Art. 4.6. USO COMPATIBLE

1. Es aquél que puede coexistir con el uso característico sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso característico: más del 50% de la edificabilidad asignada, se destinará al uso característico; excepto en el uso alternativo.

2. Los usos compatibles pueden ser:

Usos asociados:

Se establecen con carácter obligatorio para contribuir al correcto funcionamiento del uso global. Son, en general, dotaciones al servicio de dicho uso. Por ejemplo, el uso de aparcamiento en edificios de vivienda u oficinas.

Usos complementarios:

Se establecen con carácter obligatorio para complementar al uso característico de un área determinada, favoreciendo su diversificación funcional. Por ejemplo, los usos terciarios en planta baja de áreas residenciales.

Usos alternativos:

Tienen carácter opcional y se definen para flexibilizar el régimen de usos establecido, con objeto de adaptarse mejor a las distintas situaciones que atravesará el sector a lo largo de su vida útil.

3. El sistema de compatibilidad de usos queda definido a dos niveles. Por un lado, se define un régimen general en el que para cada uso característico se definen los usos compatibles con el mismo así como las condiciones en las que es admisible esta compatibilidad. Por otro lado, en las distintas Zonas de Ordenación Pormenorizada (Ordenanzas Particulares) se establecen variaciones específicas de este régimen general, aplicables en todos o en alguno de los Grados de dicha ordenanza.

Art. 4.7. USO PROHIBIDO

Es aquél que por su incompatibilidad zonal intrínseca o por su incompatibilidad en relación con el uso característico o global, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Los usos prohibidos en cada zona o parcela de suelo quedan definidos por exclusión como todos aquellos usos no establecidos explícitamente como característicos o compatibles, con o sin limitaciones.

Art. 4.8. USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO

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

1. Son usos públicos, 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. Son usos privados 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. Son usos colectivos 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.

4. 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 Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

Art. 4.9. SIMULTANEIDAD DE USOS

1. Cuando un mismo espacio se destine a una actividad que englobe más de una clase o categoría de uso, habrán de cumplirse simultáneamente las condiciones establecidas para cada una de las clases o categorías.

2. En consecuencia, ningún uso prohibido podrá ser simultáneo con cualquier otro uso.

Art. 4.10. USOS Y NORMATIVA SECTORIAL

1. En general, todos los usos cumplirán las disposiciones establecidas por la normativa sectorial vigente en el momento de su aplicación en relación con los estándares funcionales y técnicos mínimos exigibles en los locales e instalaciones destinados a las actividades correspondientes.

Art. 4.11. USO RESIDENCIAL Y COMPATIBILIDAD DE USOS

1. El documento recoge como regulación del uso residencial la establecida para vivienda y residencia comunitaria en el artículo 3.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Siempre que una parcela o solar albergue usos residenciales, deberá incluir espacios destinados al uso de aparcamiento en la cuantía mínima establecida en el artículo que regula este uso y, nunca inferior a una plaza y media por cada 100 m²e edificados. Salvo autorización municipal expresa la dotación mínima será de:

- 1 plaza por vivienda o apartamento de superficie útil inferior a 60 m²e.
- 1,5 plazas por cada vivienda de superficie útil entre 60 y 120 m²e.
- 2 plazas por cada vivienda de superficie útil superior a 120 m²e.

3. Los espacios libres son compatibles con el uso residencial sin limitación de uso.

4. El uso **Industrial**, en la categoría 1 será compatible con el residencial sólo en planta baja.

5. El uso **Industrial**, en la categoría 2, será compatible con el residencial sólo en planta baja y 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 utilización del uso residencial y sobre la trama viaria circundante.

6. El uso **Industrial**, en la categoría 4 será compatible con el residencial 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.

7. El uso de **Aparcamiento** será compatible con el residencial sólo en Planta Baja, Sótanos y Espacios Libres privados o mancomunados. Cuando este uso no esté asociado al global, deberá contar con acceso peatonal independiente de los portales de las viviendas.

8. Cuando la zona de ordenanza particular correspondiente así lo exprese, también serán compatibles en las condiciones establecidas los siguientes usos:

- **Comercial** en la categoría de **D) Oficinas** sólo en plantas Baja y Primera; también será admisible en el resto de plantas del edificio, siempre que estén vinculados al uso de vivienda global y no tengan atención regular al público.

- **Comercial** en las categorías 1 y 2.

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.

- **Comercial** en la situación 1.

Los locales destinados a este uso deberán contar con salida de humos exclusiva hasta cubierta, en las condiciones establecidas con carácter general en las presentes Normas Urbanísticas.

- **Dotacional** sólo en planta baja; o en planta Primera vinculada a la actividad de planta Baja o con acceso independiente. También será admisible este uso en edificio exclusivo, en cuyo caso se admitirá en todas las plantas.

También será admisible el uso Dotacional Deportivo en planta semisótano, siempre que sea de carácter comunitario y esté al servicio de los residentes del edificio en el que se ubique.

Art. 4.12. TERCIARIO. ACTIVIDAD PRODUCTIVA. USOS COMPATIBLES

1. Se recoge como regulación del uso Terciario Actividad Productiva, la establecida para el uso industrial en las categorías 1^a a 4^a ambas inclusive en el artículo 3.3.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, complementada con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

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

3. Incluye las siguientes categorías o usos pormenorizados:

- Talleres, incluida la reparación de motocicletas y bicicletas (potencia instalada inferior a 75 KW).
- Talleres de reparación de vehículos.
- Talleres Artesanos (talleres con menos de cuatro puestos de trabajo, cuya superficie construida y potencia instalada no sean superiores, respectivamente, a 200 m² y 3 CV).
- Industria (potencia instalada igual o superior a 75 KW).
- Almacenes (almacenamiento, clasificación y distribución de materias primas o bienes de consumo, sin elaboración intermedia ni final).
- Servicio de venta de carburantes, incluyendo espacios destinados a lavado de vehículos, cambio de aceite y similares.

4. Los usos **Comerciales** en todas sus categorías, **Dotacional** en las categorías Administrativo y Servicios Urbanos; Infraestructuras; Espacios Libres y Aparcamiento vinculado a la actividad principal, son compatibles con el uso de Terciario Actividad Productiva sin ninguna limitación.

5. El uso **Residencial**, multifamiliar o unifamiliar solo es compatible para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento (guardería) 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. Se consideran compatibles los usos residenciales que estén vinculados a una actividad profesional y no tengan atención regular al público.

6. El uso **Dotacional**, en la categoría **Deportiva** es compatible sólo para uso del personal vinculado a la actividad. En caso contrario, será precisa la previa autorización municipal.

7. El uso **Dotacional**, en la categoría **Educativa** es compatible sólo en guardería infantil para servicio del personal vinculado a la actividad, o tipos de enseñanza profesional o laboral.

8. Para el uso **Dotacional**, en las categorías **Sanitaria, Asistencial, Cultural, Social o Recreativa**, será precisa la previa autorización municipal.

9. El uso **Terciario** en la categoría de **Comercio Minorista** es compatible sólo en planta baja, con un máximo de 200 m² de superficie de venta, y siempre que se encuentre vinculado a la actividad principal. Se admite, sin esa limitación de superficie, el comercio en locales de exposición y venta de vehículos y de muebles; y en estaciones de servicio de carburantes, pero en este último caso con superficie máxima de venta de 150 m² para alimentación.

10. Condiciones de instalación

- El servicio de venta de carburantes sólo será admisible en parcelas que disten más de 200 metros de parcelas con uso residencial y requerirán, en todo caso, la previa autorización administrativa correspondiente, salvo que se señale expresamente lo contrario en la Ordenanza Particular.
- 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 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.

11. Dimensiones

Los locales de uso productivo, de cualquier uso 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.

12. Dotaciones de los locales de uso productivo

- **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; además se incluirá una ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción.

- **Aparcamiento:** Los locales con uso productivo deberán contar, dependiendo de la categoría de uso, con la siguiente dotación mínima de aparcamiento:
 - a) Talleres artesanos: 1 plaza por cada taller.
 - b) Talleres e industrias: La superficie total destinada a aparcamiento no será en ningún caso inferior al 10% de la superficie total construida.
 - c) Servicio de venta de carburantes y Talleres de reparación de vehículos: 1 plaza por cada 20 m², con un mínimo de 5 plazas de aparcamiento.

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 LSCM 9/01), redondeando por exceso.

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 zona de ordenanza particular 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.

- **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.

13. 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 potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilowatios (KW). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250W.

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.

14. Residuos

Si los residuos que produzca cualquier actividad, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente a vertedero autorizado.

15. Normativa complementaria

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

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos, actividades y régimen de los elementos productivos, 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 fijan.

16. 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:

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

17. Criterios de control ambiental

Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
- b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.
- c) En la instalación de usos industriales, se deberá asegurar suficientemente para su autorización, que las actividades a desarrollar quedan dentro de los límites de funcionamiento establecidos en el epígrafe correspondiente.

Art. 4.13. USO Terciario

1. Complementariamente a lo establecido en el artículo 3.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se regula expresamente este uso.

2. 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.

3. Se definen las siguientes categorías o usos pormenorizados:

- **Despachos profesionales:** Desarrollo de servicios profesionales con superficie no superior a 150 m². Quedan expresamente incluidas las actividades unipersonales de prestación de servicios tales como peluquerías, salas de belleza, servicios de modista, etc.
- **Comercio mayorista:** Venta de bienes al por mayor.
- **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.
- **Centro Comercial:** Grandes superficies comerciales o agrupaciones comerciales con 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.
- **Restauración:** Restaurantes, cafeterías, bares y similares, no incluidos en la categoría de "Bar Especial" definida más abajo.
- **Hostelería:** Hoteles, hostales y pensiones.
- **Bar Especial:** Discotecas, salas de baile, café-espectáculo y bares o pubs con espectáculo o con audición de música, y con funcionamiento en horario nocturno que supere las 23:00 horas de hora de cierre u horario que estableciese la Ordenanza Municipal regulatoria de este uso.
- **Oficinas:** Prestación de servicios a empresas o personas con atención regular al público.

- **Centros de Investigación y Desarrollo:** Locales donde se desarrollan actividades de estas características.
- **Parques empresariales:** Actividades unitarias de empresas y oficinas.
- **Instalaciones Recreativas:** Cines, teatros, salas de juego.
- **Otros Servicios en general:** Los no incluidos en las categorías anteriores, con las limitaciones funcionales que establezca el Ayuntamiento en razón de sus características.

4. Los usos Dotacional; Infraestructuras y Servicios Públicos; Espacios Libres son compatibles con el uso terciario sin limitaciones.

5. El uso **Residencial** es compatible para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento o para actividades profesionales que permitan la residencia y no tengan atención regular al público.

6. El uso **Productivo**, en la categoría de **Almacenes**, es compatible sólo al servicio de la actividad principal.

7. El uso **Productivo**, en la categoría de **Servicio de Combustibles**, es compatible sólo vinculado a superficies comerciales con una superficie mayor o igual de 2.000 m². Se podrá localizar este uso como compatible siempre que no existan desarrollos residenciales a una distancia menor de 200 metros, salvo que la ficha de ordenación indique lo contrario.

8. El uso de **Aparcamiento** es compatible 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.

9. Se prohíbe el uso de Bar Especial en parcelas con Ordenanzas de Uso Global Residencial.

10. 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, estudio de tráfico redactado por el promotor, que demuestre la compatibilidad de acceso y aparcamiento de clientes y suministradores y en su caso, proponga actuaciones que eviten sobrecongestiones. Estas actuaciones deberán correr con cargo al promotor

11. Dotaciones de los espacios con uso terciario

Aparcamiento:

Los Locales con uso Terciario con superficie superior a 150 m² deberán contar con una dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza por cada 75 m² o fracción, excepto aquellos destinados a las categorías de Comercio Minorista, Centro Comercial, Hostelería e Instalaciones Recreativas, en los que la dotación mínima será:

- Centros Comerciales: 6 plazas por cada 100 m² de superficie construida.
- Comercio minorista (medianas superficies comerciales): 2 plazas por cada 150 m² de superficie construida.
- Instalaciones recreativas: 1 plaza de aparcamiento por cada 4 plazas de aforo máximo o por cada 50 m² de superficie asignada al uso, cuando no existiese aforo. En caso de coexistencia de usos recreativo y comercial en un mismo edificio, se aplicará a la dotación mínima correspondiente a cada uso distinto, el coeficiente 0,7 de minoración.
- Hostelería: 1 plaza por cada 4 camas.

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 LSCM 9/01), redondeando por exceso. Para todos los casos excepto el uso de Centro Comercial, esta dotación, en caso justificado de incompatibilidad con un aprovechamiento racional de la parcela, puede situarse en parcela privada en otra localización, siempre que no diste más de 250 metros de la parcela con el uso que genera esa necesidad.

12. 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 aumentarán un inodoro y un lavabo.

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.

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 ante aseo, no permitiéndose la comunicación directa entre la zona de inodoros y la zona de estancia de personas, debiéndose disponer de un vestíbulo de aislamiento.

13. 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. Todo pasillo o escalera de uso público deberá tener un ancho mínimo de 1,00 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.

Art. 4.14. USO DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO SOCIAL

1. Complementariamente a lo establecido en el artículo 3.3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General se regula expresamente este uso.

2. 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, centros de edición y producción audiovisual, templos, instalaciones deportivas, clínicas, centros asistenciales, residencias permanentes o estables de estudiantes, de religiosos o de ancianos, edificios público-administrativos, etc.

3. Incluye las categorías o usos pormenorizados siguientes, con los contenidos indicativos que se señalan:

- **Deportivo:** actividades deportivas en locales cerrados o al aire libre.
- **Educativo:** jardines de infancia, centros de enseñanza, academias.
- **Sanitario o asistencial:** hospitales, consultorios, ambulatorios, centros de día.
- **Cultural, social o recreativo:** galerías, museos, bibliotecas, centros para el desarrollo de actividades culturales o recreativas, templos.
- **Administrativo:** Administración Pública exclusivamente.
- **Alojamiento comunitario:** residencias de estudiantes, tercera edad, etc.
- **Viviendas públicas y de integración social** promovidas por el ayuntamiento.

4. 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 sujetos 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 al menos por diez años. No incluye la hostelería, regulada dentro del uso global terciario. Requiere licencia municipal de uso específico, que podrá denegarse si se estima que causará un incremento de tráfico o de demanda de aparcamiento sin posibilidad de solución por medidas correctoras.

5. Los usos de Espacios Libres, Alojamiento Comunitario, viviendas públicas y de integración social, Terciario, en la categoría de Despacho Profesional; y Productivo, en la categoría de Talleres Artesanos, son compatibles sin limitaciones.

6. El uso de **Residencial Unifamiliar** sólo es compatible para Vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento (guardería).

7. El uso **Terciario**, en la categoría de **Despacho Profesional**, se permite únicamente en plantas baja y primera, con un máximo del 50% de la superficie edificada sobre rasante.

8. El uso de **Terciario**, en las categorías de **Comercio Minorista, Oficinas y Hostelería** se permite sólo en planta baja y con un máximo de 60 m² por parcela.

9. El uso **Terciario** en la **categoría de Hostelería** se permite sólo en planta baja, con un máximo de 200 m² por parcela.

10. El uso **Productivo**, en la categoría de **Talleres Artesanos**, se permite en un máximo de uno por parcela y con un máximo del 20% de la superficie edificada sobre rasante.

11. El uso de **Aparcamiento**, se permite sólo en Planta Baja, Sótano y Espacios Libres privados. También se admite en cualquier situación siempre que no se ubique sobre pisos destinados a otro uso.

12. 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.

13. Dimensiones mínimas

En el uso de alojamiento comunitario, en las habitaciones vivideras, deberán cumplirse las condiciones establecidas para el Uso Residencial Multifamiliar.

14. Dotación de aparcamiento

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

- 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 LSCM 9/01), 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
- Las plazas de aparcamiento estarán cubiertas y dispondrán de las siguientes superficies mínimas:
 - Plaza de residentes válidos por sí mismos: 2,50 x 5,00 m.
 - Plaza de residente necesitado de asistencia: 3,60 x 5,00 m.
 - La parcela dispondrá de accesos adecuados para vehículos industriales, ambulancias y microbuses.
- Deberá disponerse un paso de servicio hacia los almacenes, con zona de carga y descarga. Esta área será independiente de la de aparcamiento.

- El viario estará claramente diferenciado de las zonas peatonales y dispondrá en su perímetro de bordillos que fijen en altura las diferentes zonas, peatonal y rodada.
- En los puntos de encuentro de sendas o itinerarios de usuarios de sillas de ruedas con el viario, se salvará la distancia vertical mediante plano inclinado de longitud igual o mayor que 1,50 m. y altura del escalón inferior a 2 cm.

15. 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.

Art. 4.15. USO DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

1. 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.

2. 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.

3. Los usos de **Aparcamiento subterráneo** y **Dotacional Recreativo-Sociocultural-Educativo** son compatibles sin limitaciones.

4. El uso **Dotacional Deportivo** se considera compatible 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.

Se entenderá como "ocupación máxima para instalaciones descubiertas" la que corresponda a la de las edificaciones calificadas como tales en el uso principal considerándose que las edificaciones auxiliares no computan a efectos de ocupación.

Se consideran elementos de mobiliario y pequeñas construcciones (invernaderos, almacenes de útiles de jardinería, etc.), en una planta y con una ocupación máxima del 10% de la superficie del uso global, admitiendo en todos los casos un mínimo de 20 m².

5. El uso de **Infraestructuras y Servicios Públicos**, se considera compatible en un máximo del 20% de la superficie del uso global.

6. El uso de **Aparcamiento**, se considera compatible en un máximo del 10% de la superficie del Uso Global.

7. El uso de **Terciario**, en la categoría de **Restauración** (quioscos, cafeterías con terrazas al aire libre, etc), se considera compatible con una ocupación máxima del 1% del espacio libre y altura máxima 4,5 metros.

Art. 4.16. USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

1. 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).

2. Los usos de **Espacios Libres y Dotacional** en todas sus categorías, son compatibles sin limitaciones.

3. El uso **Residencial** es compatible sólo para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento (guardería) 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.

4. El uso **Terciario**, en la categoría de **Servicio de Carburantes**, es compatible sólo en parcela que diste más de 200 metros de parcelas con uso residencial asignado, previa autorización administrativa correspondiente.

5. El uso **Productivo**, en la categoría de **Talleres o Talleres de reparación de vehículos**, es compatible únicamente para servicio de mantenimiento de las instalaciones propias.

6. El uso **Terciario**, en las categorías de **Comercio Minorista** y **Restauración**, es compatible sólo en plantas baja y primera, con un máximo del 50% de la superficie construida.

7. El uso **Terciario**, en la categoría de **Oficinas**, es compatible 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.).

8. Condiciones de instalación

Las instalaciones públicas con acceso masivo deberán contar con un Estudio de Tráfico y Seguridad Vial.

Art. 4.17. USO DE APARCAMIENTO

1. Complementariamente a lo establecido en el artículo 3.3.3 C) de las Normas Urbanísticas del Plan General se regula expresamente este uso.

2. 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.

3. El uso de **Terciario**, en la categoría de **Comercio Minorista**, es compatible únicamente para el servicio vinculado al uso global, y solo en planta baja y con un máximo de 60 m² por parcela.

4. El uso **Dotacional de Administración Pública** es compatible únicamente para el servicio de atención al personal o a la clientela del uso global.

5. El uso **Dotacional**, en la categoría **Deportivo**, es compatible únicamente en planta baja si no existe edificación; o en terraza plana si existe.

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

7. **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 2000 m² o fracción.

8. Condiciones de acceso y aparcamiento

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.
- El Ayuntamiento 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.
- En todo caso, el número computable de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 25 m²_s por coche. Las dimensiones mínimas de los espacios de aparcamiento para vehículos serán las siguientes:

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.

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 (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.

Calles interior:

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%.

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; estas medidas existirán completamente libres de elementos estructurales y con acceso directo desde la calle de circulación interior.

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.

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.

9. Condiciones de ventilación

En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, que sobrepasarán un (1,00) metro de altura máxima, alejadas diez (10,00) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

El Sistema de ventilación adoptado deberá garantizar en todo caso seis renovaciones por hora de la totalidad del volumen del garaje.

En cualquier caso estas condiciones serán las establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (aprobado por Decreto 341/1999, de 23 de diciembre.)

10. Condiciones de iluminación

La iluminación artificial se realizará solo mediante lámparas eléctricas, con iluminancia mínima de 15 lux y uniformidad de 1:3. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 m², con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 m² además existirá una señalización horizontal reflectante.

11. 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.
- Los aparcamientos descubiertos dispondrán de arbolado, debiendo cumplirse el estándar establecido en la legislación sobre protección de arbolado urbano, o en su defecto, al menos 1 árbol por cada 4 plazas.

Art. 4.18. USO DE VIARIO PÚBLICO

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

2. 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.

3. El uso de **Infraestructuras y servicios públicos** es compatible sin limitaciones.

4. El uso **Terciario**, en la categoría de **Restauración** (quioscos, pequeñas cafeterías con terrazas al aire libre y similares) es compatible con una 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. La edificación tendrá una altura máxima de una planta y 4,5 metros y ocupación máxima del 10% del espacio. Siempre deberá dejarse libre para el paso peatonal un mínimo de 2,50 m

5. El uso **Terciario**, en la categoría de **Servicio de Combustible** sólo será admisible en espacios que disten más de 200 metros de parcelas con uso residencial asignado y requerirán en todo caso la correspondiente autorización administrativa, salvo que para una Zona de Ordenanza se establezca otra condición.

6. El uso **Terciario**, en la categoría de Comercio Minorista se considera compatible hasta una superficie máxima de 200 m²c.

7. Se regula específicamente en este apartado el **uso de viario** correspondiente a los terrenos destinados para la movilidad de las personas y vehículos de transporte así como los de estacionamiento de estos.

8. Dentro del uso de **red viaria** se establecen las siguientes **Categorías**:

- **Peatonal** o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.
- **De coexistencia** o viario destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.
- **Calles particulares**. Son las de propiedad privada que figuren con este carácter en Planes y proyectos. Mientras conservan esta consideración, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia para su mantenimiento en las adecuadas condiciones de funcionalidad y seguridad.
- **Carril bici**: espacio delimitado en el viario para la movilidad en medios no mecánicos y en concreto bicicleta.
- **Estacionamientos en la vía pública**. Zonas destinadas en el espacio público de transporte al estacionamiento de vehículos.
- **Servicios del automóvil**. Espacios que el Ayuntamiento autorice para el servicio a los automóviles.
- **Estaciones y Paradas de autobuses**. Podrán desarrollarse al aire libre o en edificación.
- **Centros básicos al servicio del sistema de comunicaciones** que se componen de los terrenos, infraestructuras de superficie y subterráneas, y, edificaciones dispuestas para el servicio de los sistemas de transporte por carretera y ferrocarril y los servicios complementarios a los mismos.

9. Condiciones particulares por categorías**A.- Condiciones de la clase viaria**Sendas públicas para peatones y carril bici

- La anchura mínima pavimentada de aceras para la circulación de peatones será de 2,50 metros. En las calles de uso peatonal o carril bici o en las que sea previsible la concentración de peatones sea por su carácter comercial, de centralidad urbana, o, por cualquier otra causa, la anchura mínima será de aceras o de espacio peatonal de 3,00 metros.

- Las vías tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para la evacuación de aguas pluviales y una máxima del 8%. Estos límites en razón justificada de las condiciones topográficas o funcionales podrán, previa justificación técnica, ser sobrepasados.
- Las aceras se acompañarán de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y su tronco recto, con tutores o protecciones que otorguen seguridad a discapacitados así como que garanticen el enraizamiento y crecimiento en los primeros años de vida.

Viaro de coexistencia.

- Sus alineaciones y rasantes en suelo urbano quedan definidos en los Planos de Ordenación.
- El diseño del viario a sus diferentes usos y funciones se realizará respetando las determinaciones del presente Plan así como adecuado a las intensidades de circulación prevista y, del medio urbano en que se enclave. La anchura mínima entre alineaciones para viarios de nueva creación será de 10 metros.

Calles particulares

- Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos básicos además de los de jardinería y red de riego. Los proyectos, en consecuencia, se ajustarán a la normativa municipal en la materia.
- Las autoridades municipales están facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la población. Los propietarios están facultados a proponer la entrega y conservación de las calles particulares al Ayuntamiento previa cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de éstas. Para ello deberán estar dotadas de todos los servicios que adecuados a la edificación a que deben servir se encuentren en perfecto estado de funcionamiento y conservación.
- Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se alterara alguna determinación en el ámbito en que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación como viario o espacio libre de edificación a todos los efectos incorporándose al régimen patrimonial público o privado que el nuevo plan disponga y cuya formalización se realizará a través del oportuno instrumento de ejecución previsto en el mismo de conformidad con el sistema de actuación propuesto o, de los que resulten procedentes según el ordenamiento vigente en el momento de la ejecución.
- En ningún caso se podrán admitir aperturas de calles particulares que dieren lugar a incrementos de volumen, alturas o densidad respecto de las que resultaren procedentes sin la apertura propuesta.
- Respecto de la tramitación de alineación oficial se estará a lo que el Ayuntamiento tuviere dispuesto a estos efectos.
- Sólo excepcionalmente podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de 50 metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán y realizarán espacios suficientes para el giro de vehículos. En su caso, se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos entre ellos y la edificación a que deben servir. No podrán dar servicio a más de treinta viviendas y, el ancho mínimo entre alineaciones será como para el resto de nuevo viario de 10 metros.

B.- Estacionamientos en vía pública o privada

Los estacionamientos que se establezcan en vías públicas o privadas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las dimensiones mínimas que se señalan a continuación:

	Unidireccional	Bidireccional
* Aparcamiento en línea:	3 metros	4,50 metros
* Aparcamiento en batería:	5 metros	6,80 metros
* Aparcamiento en espina:	4 metros	5,00 metros

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

- Plaza de aparcamiento (automóvil turismo ligero): 450 cm. de largo y 220 cm. de ancho; y de 5,20 metros de largo por 2,50 metros de ancho en vehículos grandes.
- Carril interior de aparcamiento: en línea 220 cm., en batería (90º) 450 cm y en espina (batería a 45º) 350 cm.

En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 cm, 150 cm y 100 cm respectivamente.

En ningún caso en se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público y comercios y grandes centros deportivos, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite si bien deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de peatones de acceso a la zona de aparcamiento.

Al menos cada seis plazas de aparcamiento en batería y cuatro en línea se plantará un árbol que, además de aportar sombra contribuya a su ordenación con enriquecimiento del medio ambiente urbano.

C.- Servicios del automóvil

En las bandas laterales del viario y, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones funcionales, de tráfico, de seguridad, estéticas y del medio ambiente urbano, se podrán disponer de instalaciones al servicio del automóvil, combustible y actividades complementarias con una ocupación de superficie cubierta no cerrada inferior a 1.000 metros cuadrados y, cubierta y cerrada inferior a 200 metros cuadrados.

D.- Paradas y estaciones de autobuses

En las paradas y estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención y servicio al usuario, naves de estación y servicios complementarios en una proporción o edificabilidad de 1 metros cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo sin superar el resto de condiciones de ocupación y altura de la zona de ordenanza en que se ubiquen.

E.- Centros básicos en el sistema de comunicaciones

Podrán construirse edificios, naves y servicios complementarios característicos para el servicio a los sistemas de transporte. Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 metro cuadrado por cada metros cuadrado de suelo debiendo cumplir el resto de condiciones del área de ordenanza en que se ubiquen o, en su defecto, no superarán el 50% de ocupación con altura superior a dos plantas y media y, con retranqueo de la edificación a linderos superior a 10 metros.

CAPÍTULO 5.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Art. 5.1. ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL

1. La presente Modificación y Ordenación Pormenorizada que incorpora, respeta y adapta las condiciones de Edificación establecidas en el artículo 3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, de Protección del Medio Ambiente en su artículo 3.5 y en las Ordenanzas Particulares para la Protección del Patrimonio Histórico - Artístico y Arqueológico en el capítulo VII de las Normas Urbanísticas del PGOU; y las de urbanización establecidas en el apartado 2.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

2. Se remite a la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno, con el significado que dispone el epígrafe 3.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General que regulan las condiciones generales referentes a:

- Condiciones constructivas.
- Condiciones higiénicas y de seguridad.
- Condiciones de los servicios e instalaciones.
- Condiciones de las obras de conservación y reforma.

3.- para todo lo no regulado expresamente por las presentes normas se estará a lo dispuesto por las normativas sectoriales de carácter autonómico o estatal. Igualmente se cumplirá lo regulado para cada uno de los capítulos por el Código Técnico de la Edificación o legislación que le sustituya.

Art. 5.2. ORGANIZACIÓN DE LAS CUBIERTAS Y APROVECHAMIENTO BAJO LAS MISMAS

1. La cubierta de la edificación podrá extenderse por encima de la altura máxima establecida en la ordenanza correspondiente, en las condiciones establecidas en este apartado y en la propia ordenanza que definirá las alturas de cumbre y coronación correspondiente

2. Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas, siempre que su pendiente no sea superior al 100% (equivalente a un ángulo de 45º) 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 0,60 cm por encima de la cara superior del último forjado horizontal.

4. La cubierta sobre plantas retranqueadas se regirá por los criterios anteriores, considerando como arranque del nuevo plano virtual de cubierta la arista superior real del alero de dicha planta retranqueada.

5. No podrá sobresalir ningún espacio o elemento por encima del volumen definido por planos imaginarios trazados con un ángulo de 45º y sobre elevados 0,60 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:

- 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;
- buhardas, siempre que sus fachadas se retranqueen un mínimo de 3,00 metros respecto a la del edificio, y en conjunto su proyección horizontal no supere un tercio de la longitud total de fachada del edificio.
- barandillas y antepechos de azoteas o terrazas, siempre que su altura no supere los 1,20 metros, medidos desde su arranque.
- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.
- Los remates ornamentales como columnatas, frontones triangulares, falsas fachadas, etc., y los rótulos publicitarios.

6. Se admiten los áticos en todos los casos cumpliendo la condición del punto 5 de este artículo de mantenerse bajo el plano virtual a 45 grados sobre elevado 1,0 metros respecto a la cara superior de la cornisa.

Art. 5.3. REGULACIÓN DE LAS PLANTAS DE UNA EDIFICACIÓN

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

2. Plantas bajo rasante

Se considerarán plantas bajo rasante los sótanos y semisótano, según la definición establecida en los epígrafes siguientes. El resto de las plantas de la edificación se considerarán plantas sobre rasante.

No obstante lo anterior, a los efectos del cómputo de la superficie ocupada se atenderá a lo especificado en la definición de Superficie Ocupada, de estas Normas Urbanísticas.

3. Sótano

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 estancias vivideras (se consideran estancias vivideras todas aquellas donde se desarrollan los usos habituales de la vivienda, no se incluyen baños, lavaderos, cuartos de instalaciones, trasteros, etc), 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:

- acceso a nivel desde vía o espacio público
- justificación de la dotación de aparcamiento correspondiente a las viviendas incluidas en el edificio
- 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
- justificación del cumplimiento de la edificabilidad máxima admitida.

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.

4. Semisótano

Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a la altura de 1,00 metro 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 que 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.

5. Planta baja

Se entiende por planta baja toda planta de acceso a la edificación, cuya cara inferior de forjado de suelo se encuentre a 1,00 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 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	5,50
Espacios abiertos en planta baja	2,80	5,50

6. Entreplanta o altillo

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 o altillos 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.

7. 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.

Con independencia de cuál sea la altura de planta de piso, la altura libre de los locales 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.

8. Planta técnica

Es toda planta de piso:

- en edificaciones con uso global productivo, ya sean industriales, terciarios o comerciales; o
- en edificaciones con uso global residencial de tipología colectiva que sea destinada exclusivamente a la ubicación de maquinaria, instalaciones y dependencias necesarias 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 el 100% de su superficie por instalaciones técnicas.

9. 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.

Art. 5.4. REGULACIÓN DE LOS ENTRANTES Y SALIENTES EN FACHADA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL

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

2. No se incluyen en este apartado los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, rótulos, anuncios y similares.

3. Cuerpos salientes

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

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:

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

4. 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, marquesinas 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.

Los elementos salientes tipo marquesina se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 2,50 metros por encima de la rasante de la acera; y su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,40 m, o al 15% del ancho de la calle cuando no exista acera, en espacios peatonales, con un máximo absoluto en cualquier caso de 4,00 metros.

No obstante, para los edificios con uso terciario o industrial, se permitirá volar desde el plano de fachada principal del edificio, correspondiente al acceso principal, marquesinas que proyectadas horizontalmente sobre el plano de rasante ocupen como máximo el 50% de la banda retranqueada desde el frente de parcela.

5. 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.

6. Muestras

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

Su saliente máximo será de 0,40 metros.

Las muestras luminosas irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a diez metros si lo tuviera enfrente.

7. 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. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

8. Rótulos

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 0,50 m. El rótulo o anuncio sólo podrá corresponder al logotipo o anagrama 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.

Por otra parte, en vía pública no se admitirán rótulos privados, excepto aquellos relativos a usos de interés público, como farmacias o similares, o informativos para mejor orientación, que se incorporará al callejero.

Art. 5.5. 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 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.

En caso de que la profundidad del patio sea superior a la longitud del frente de fachada a la que se abre, se deberán cumplir las condiciones de patio interior.

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.
En ningún caso podrán contradecir al Código Técnico de la Edificación.

3. Dimensiones de los patios de luces abiertos y de los entrantes de fachada

Se admiten entrantes de fachada o patios de luces abiertos cuando su profundidad medida desde el plano de fachada sea inferior a la longitud del frente que abre a la misma. Los elementos entrantes en fachadas con profundidad inferior a 1,5 metros quedan excluidos de esta limitación.

El frente mínimo con huecos de habitaciones vivideras o principales de vivienda será el que fije el Código Técnico de la Edificación.

4. 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 no desmontable).

Las dimensiones mínimas de los patios serán las que fije el Código Técnico de la Edificación

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.

Art. 5.6. CONDICIONES Y DOTACIONES EN LOCALES Y EDIFICIOS

1. Ventilación e iluminación de piezas habitables

Todo local vividero (donde se desarrollan los usos habituales de la vivienda, no se incluyen baños, lavaderos, cuartos de instalaciones, trasteros, etc) en edificios residenciales o 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.

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

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.

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

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.

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, la chimenea será vertical o, en todo caso, tendrá una pendiente no inferior al 20% si es de tiro natural, o al 10% si es de tiro forzado.

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.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores de edificios de vivienda multifamiliar, y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a una distancia no superior a ocho (8) metros y a 15 metros de cualquier hueco.

Adicionalmente a las normas anteriores se deberán cumplir las que correspondan en orden a la evitación de molestias pudiendo el Ayuntamiento exigir las medidas correctoras oportunas en las instalaciones existentes.

3. Abastecimiento de agua

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.

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:

- 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.
- Informe del Canal de Isabel II de la viabilidad de la urbanización.
- Incorporación al proyecto, de las siguientes determinaciones para el ahorro de agua:
 - En edificios de vivienda, existirán contadores individuales de agua para cada vivienda o local, norma aplicable incluso si existiese instalación de agua caliente centralizada.
 - Los grifos de aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de 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).
 - 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.
 - 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).
 - 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.

Las determinaciones de este último apartado se ajustarán al Código Técnico de la Edificación si fuera contradictorio en algún caso.

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

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.

La red de saneamiento deberá ser separativa.

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 M^º de Fomento y la CAM y, además las siguientes condiciones:

- Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.
- La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual de 1,5 por mil.
- 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.
- Las acometidas a la red municipal se realizarán siempre en pozos de registro, debiéndose construir estos pozos cuando no existan.
- 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 de una arqueta, con acceso desde el exterior, realizado conforme a las normas del anexo nº 5 de la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento de la Comunidad de Madrid.

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.

En los nuevos edificios se dispondrán canalizaciones interiores para las instalaciones de cableado eléctrico y de telecomunicaciones, según legislación vigente.

6. Evacuación de basuras

Los locales destinados al almacenamiento de cubos de basura cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, o legislación que lo sustituya. Existirá la posibilidad de limpieza del local 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.

7. Instalación de acondicionamiento de aire

Quedan prohibidos en fachada los aparatos que no estén integrados a la misma, sin sobresalir y ocultos.

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 cumplirán la normativa de protección de niveles de ruido del Decreto 178/99 de la Comunidad de Madrid.

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; así mismo se prohibirá que las salidas de éstos coincidan con huecos superiores de locales habitables.

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.

La instalación y funcionamiento de equipos de aire acondicionado en fachada, tanto domésticos como de uso colectivo, estará condicionada a la obtención de las correspondientes licencias municipales, y requerirá la presentación de la conformidad de la comunidad de propietarios.

El saliente máximo con respecto a la alineación oficial de la fachada será de 0,15 metros.

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

Así mismo se prohíbe que las salidas de los equipos coincidan con huecos superiores de locales habitables. La colocación de equipos sobre muros y fachadas se hará de forma que, si se traza

una línea recta desde el último hueco de la fachada del propietario hasta el hueco más próximo de la fachada del propietario colindante, o de zonas comunes de la edificación, ninguna parte del equipo pueda sobrepasar el primer tercio de esa línea.

En ningún caso los condensados pueden verter al exterior.

8. Antenas repetidoras

Toda instalación de antenas de más de cinco metros de altura requerirá licencia municipal.

El Ayuntamiento redactará una Ordenanza reguladora de la instalación de antenas repetidoras.

Art. 5.7. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD

1. 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 cumpliendo lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

2. 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, cumpliendo lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

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.

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

Quedan reguladas según lo establecido en el Código Técnico de la Edificación

Se prohíben expresamente las escaleras compensadas cuando fuesen destinadas a evacuación.

4. Protección con antepechos y barandillas

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 0,95 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 10 cm. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm. y si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

La altura de las barandillas de escalera cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación

5. Protección de Incendios

Serán de obligado cumplimiento en todos los proyectos de obras de edificación o urbanización las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, o las que sustituyan a éstas y/o estén vigentes en cada momento.

Art. 5.8. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

1. La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento. Cualquier actuación que afecte al conjunto estético de la ciudad deberá someterse al criterio municipal que se acomodará a lo establecido en la legislación urbanística aplicable. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse a la solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

2. Fachadas

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

Se podrán autorizar actuaciones en las fachadas existentes, siempre que sean objeto de un proyecto de conjunto de la fachada que cumpla con las características ambientales de la zona, y

que deberá presentar para concesión de licencia la comunidad o propietario del edificio en cuestión, sin perjuicio del cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le afecten.

El cerramiento provisional de locales comerciales y de plantas diáfanos deberá ser tratado con materiales semejantes a los de fachada. En particular, no se admiten tabiques palomeros.

3. Medianerías

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar en el futuro oculta, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

4. Cerramientos

a) 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.

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

- Cerramientos diáfanos:

Son los constituidos por verjas, perfiles o mallados metálicos, 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.

Podrán disponer de un zócalo o basamento macizo, cuya altura no podrá ser superior a 0,50 metros en ningún punto. 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.

Este cerramiento diáfano será obligatorio en todas las parcelas a las que se asigne alguna ordenanza con excepción de las de uso residencial multifamiliar cuando la edificación se resuelva con planta baja diáfana o soportales.

- 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.

c) 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. Los cerramientos deberán quedar correctamente acabados por ambas caras

d) Cerramientos en el ámbito de las zonas de Terciario Productivo y comercial

En las parcelas y solares incluidos en las zonas de ordenanza Terciario Actividad productiva y comercial queda prohibido el cerramiento, total o parcial, de las parcelas, admitiéndose tan sólo el cerramiento perimetral de la manzana.

5. 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, o de forma indicativa si ésta no fuese necesaria, 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.
- 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, incluyendo:
 - . Programadores de riego
 - . Aspersores de corto alcance en zonas de pradera
 - . Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles,

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 o trasplantar 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, por especies iguales o similares, de acuerdo a la Ley de Protección del Arbolado Urbano de la comunidad de Madrid. Respecto al seguimiento de medidas para el trasplante del arbolado se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo. Para la valoración de los árboles se seguirá la norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/91, BOCM de 12/12/1991), y a lo dispuesto en la Ley de Protección del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid o normativa que la sustituya, como criterio de valoración del arbolado ornamental, para aquellos ejemplares que hubiesen de ser eliminados por causa justificada.
- 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.

Art. 5.9. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

1. Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación y concretadas en los Proyectos de urbanización.
2. Las cimentaciones de los muros o pilares que lindan con la vía pública no podrán tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir de la alineación oficial.
3. No podrá sobresalir fuera de la alineación oficial ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, excepto los salientes y vuelos autorizados.
4. En caso de ser necesaria la colocación de vallas en vía pública, se solicitará del Ayuntamiento el oportuno permiso de ocupación. La licencia señalará en función de la anchura del viario y de su tráfico, tanto peatonal como no motorizado y motorizado, la porción de la misma que puede ser ocupada.
5. Si dicho paso no pudiera establecerse sobre la acera, por resultar la misma totalmente ocupada, deberá el interesado habilitar un paso artificial debidamente protegido y señalizado, que cumpla las características anteriormente señaladas.
6. La ocupación de vía pública habrá de cesar antes de la finalización de las obras hubiere desaparecido su necesidad. En cuyo caso, se adoptarán por el interesado las medidas de protección para los usuarios de la vía pública que sean precisas.
7. La vía pública deberá dejarse en perfectas condiciones y reparados los desperfectos que su ocupación hubiese ocasionado.
8. Si durante la ejecución de las obras o posteriormente por causas imputables a las mismas, o por mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos de elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del Promotor de las obras.
9. Los injertos y acometidas a los servicios municipales de redes de infraestructuras básicas se efectuarán de acuerdo con las instrucciones de los servicios técnicos municipales. Realizadas estas operaciones no se ocultarán hasta que merezcan su aprobación por los mismos servicios técnicos municipales. La unión definitiva de los injertos a las redes generales se efectuará por personal municipal.
10. En ningún caso se permitirá depositar escombros, tierras y materiales en vía pública. Los frentes de las obras deben permanecer limpios permanentemente.
11. El propietario de la obra será responsable de la suciedad que puedan producir los vehículos que transportan materiales provenientes o necesarios para la obra y deberán aportar las medidas para su limpieza.
12. En el interior de las edificaciones pueden hacerse los derribos autorizados a horas laborables siempre que no causen molestias a los ciudadanos. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos especiales que necesitarán de autorización específica.
13. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desplazamiento de escombros, carga o polvo en el trayecto.
14. Cuando en la ejecución de una determinada obra sea necesario proceder al desvío de conducciones bien por la modificación de alineaciones o por otra razón, se procederá a su realización a costa de la citada obra conforme al correspondiente Proyecto técnico que habrá de contar con aprobación municipal.

Art. 5.10. EDIFICIOS PROVISIONALES EN EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1. Los edificios que se construyan en ejecución de la urbanización se ajustarán a las siguientes actuaciones, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
 - Vallados de obras y solares.
 - Sondeos de terrenos.

- Apertura de zanjas y calas.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
- Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

CAPÍTULO 6.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Art. 6.1. ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL

1. La Modificación Puntual y Ordenación Pormenorizada que incorpora, se remite a las determinaciones que dispone el epígrafe 3.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General con el siguiente Alcance y contenido:

a). Regular para la totalidad del ámbito las condiciones de protección del medio ambiente que han de ser consideradas en su desarrollo y ejecución en base a la sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico que propone y su armonización con el medio ambiente que habrá de objetivarse en el oportuno Informe Ambiental.

b) Estas Normas se completan con lo que al efecto recojan las determinaciones de usos y condiciones de urbanización y edificación dispuestas por la Modificación Puntual y Ordenación Pormenorizada que incorpora y, en concreto, las que se deriven de los análisis e informes relativos a protección de infraestructuras, saneamiento y depuración, niveles sonoros y medidas correctoras y niveles de contaminación atmosférica admisibles.

2. Toda la Ordenación urbanística establecida, por tanto su desarrollo y ejecución, se dirige a estos fines de protección regulándose en el presente Capítulo las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A.- Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B.- Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana.

Art. 6.2. RESPONSABILIDADES.

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio y, a los órganos competentes en razón de la normativa específica.

2. Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Ordenanzas.

Art.6.3. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

1. Estas Ordenanzas regulan de forma general y para la totalidad del ámbito las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza. Son subsidiarias, en todo caso, de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de Evaluación Ambiental y de la legislación y normativa concordante.

Art. 6.4. VERTIDOS Y RESIDUOS SÓLIDOS

1. Se consideran como Vertidos sólidos los residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado y desmonte de terrenos, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas en los vertederos autorizados se designarán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la Normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura del Estado, sobre desechos y residuos sólidos urbanos, así como el Real Decreto 1.163/1.986, de 13 de junio, que lo modifica. o por la Comunidad de Madrid en el supuesto de que proceda el uso de un vertedero Supramunicipal.

3. Las actuaciones urbanizadoras y edificatorias se adaptarán a lo dispuesto en las Leyes 2/2002 de Evaluación Ambiental y 10/98 de Residuos de la Comunidad de Madrid así como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Acuerdo de 21 de febrero, del Consejo de Gobierno.

4. Si fuese necesario por la tipología de residuos se dará cumplimiento también a los Decretos 83/99, de 3 de junio y 61/94 sobre regulación de residuos biosanitarios y citotóxicos, y sus actividades. Dicha competencia corresponde a la Administración Autonómica, si bien el Ayuntamiento podrá establecer ordenanzas complementarias.

5. Como medida correctora los proyectos y estudios de detalle deberán contener medidas para garantizar el control sobre desechos de residuos sólidos que se generan durante las fases de construcción y funcionamiento.

6. En relación a la recogida de basuras, todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta titular.

7. En la fase de urbanización se permite la extracción de áridos previa autorización municipal y de los órganos competentes.

Art. 6.5. VERTIDOS LÍQUIDOS (aguas residuales).

1. Las aguas residuales producidas por el desarrollo y ejecución serán vertidas a la red de alcantarillado y sistema de depuración previsto en el mismo y concretado en sus desarrollos.

2. Las aguas residuales industriales deberán ajustarse a lo establecido por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de texto refundido de la Ley de aguas, así como a la preceptiva de vertido a terreno o cauce público a emitir por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

3. Los vertidos líquidos deberán adaptarse a Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

4. Los vertidos de áreas industriales deberán igualmente ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

5. En los supuestos de edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable, no se permitirán fosas sépticas, tanques Imhoff ni pozos negros, y en aquellos supuestos extraordinarios en los que expresamente se permita este sistema de depuración individual, se aportará los certificados de homologación que establezcan los servicios técnicos municipales.

6. En las obras de nueva planta las aguas pluviales se habrán de conducir 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.

7. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto, sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica, y el depósito sobre el terreno de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados.

8. Los afluentes procedentes de los sistemas de tratamiento de depuración se ajustarán a las condiciones de vertido establecidas por el Organismo correspondiente. No obstante, siempre que fuese posible se procurará integrar el vertido en el Sistema Integral de Saneamiento del municipio.

9. Con el fin de asegurar que se establecen las determinaciones necesarias para asegurar que ningún nuevo desarrollo urbanístico se lleva a cabo sin que previamente existan infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales con capacidad suficiente, el artículo 77 correspondiente a vertidos líquidos deberá hacer mención al cumplimiento del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Igualmente se remitirá a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tajo y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley 1/2001, de Aguas, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.

10. Queda prohibido cualquier tipo de vertido directo o indirecto sin haber sido sometido a los oportunos tratamientos de depuración biológica cumpliendo, en su caso, lo dispuesto en la Ley 10/93 de la Comunidad de Madrid.

11. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de residuos sólidos, especialmente en el caso de que fuese previsible la producción de lixiviados debiendo cumplirse lo dispuesto en la Ley 10/98 de la Comunidad de Madrid y en los Decretos autonómicos 83/99 y 61/94 así como lo establecido en el plan de Gestión Integrada de Residuos Sólidos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, y, en la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

12. Respecto al saneamiento y depuración de los vertidos procedentes, en su caso, procedentes de asentamientos e instalaciones en suelo no urbanizable como de otras edificaciones permanentes o no permanentes, por estar alejadas del casco urbano y no poderse conectar con la red de saneamiento municipal, deberá solicitar autorización del vertido del Organismo de Cuenca.

13. Respecto a la gestión de las aguas pluviales deberán cumplirse las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664798, de 24 de junio) siguiendo las directrices que indique la Confederación Hidrográfica del Tajo, en cuanto a autorizaciones de vertidos, aliviaderos y tratamientos y pre tratamientos que proponga este Organismo para su vertido a cauces públicos.

14. También se deberá atender a lo establecido como objetivo del Plan de Sectorización en cuanto a la protección, conservación y restauración del dominio público hidráulico y la ordenación del uso recreativo y cultural del mismo.

15. Respecto a la calidad de las aguas depuradas para el riego de zonas verdes y, en su caso del uso deportivo extensivo, y utilización de aguas depuradas para estanques y otros usos públicos, se deberán tener en cuenta las condiciones de la Ley de Aguas y de las Normas del PLAN HIDROLÓGICO DEL TAJO.

16. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias de las recogidas en la previa autorización del vertido.

17. Respecto de las redes de saneamiento y colectores que se proyecten para las nuevas zonas a urbanizar, junto a los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, se deberá contemplar que los cauces receptores tengan capacidad suficiente para evacuar las aguas pluviales junto con los caudales de los aliviaderos, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y la evacuación de las avenidas en todo el tramo afectado.

18. No podrán incorporarse los caudales de las actuaciones resultantes de los nuevos desarrollos hasta que no estén ejecutadas y en servicio las infraestructuras de saneamiento que den servicio a los ámbitos y sus conexiones con la ampliación de las infraestructuras hidráulicas, estando condicionadas las licencias de edificación, licencias de primera ocupación y la entrada en carga de aquellos.

19. Todos los caudales de vertidos líquidos procedentes de las industrias deberán cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo. Disposición que ha de considerarse en los proyectos de urbanización de las parcelas industriales, que habrán de garantizar, entre otras cosas, la existencia y ubicación de arquetas o registros de efluentes conforme a lo establecido en el artículo 27 de dicha Ley, existiendo un registro o arqueta únicos por cada diferente industria, de libre acceso desde el exterior al recinto de la industria para facilitar la toma de muestras de los vertidos líquidos industriales.

20. De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración Institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

Art. 6.6. VERTIDOS GASEOSOS.

Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la normativa aplicable y en los estudios del presente documento.

Art.6.7. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

1. La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid y la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades Clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo y la Ordenanza Municipal.

2. La urbanización y edificación respetará y cumplirá los resultados de los estudios acústicos y las medidas acústicas necesarias para evitar la contaminación acústica en las zonas urbanas consolidadas que colinden con los mismos y contendrán:

- a) Asignación concreta de los espacios definidos de carácter dotacional para el cumplimiento del Decreto 78/1999.
- b) Medidas a aplicar en el viario interior: limitación de velocidad en los tramos de los viales que causen afección acústica.
- c) Secciones espaciales y barreras físicas en tramos del viario interior que causen afección acústica.
- d) Distancias de retranqueos a viviendas y otros usos admisibles.
- e) Considerar que los espacios que queden libres entre los viales y las edificaciones en los cuales los niveles de ruido sean superiores a los permitidos para las áreas de sensibilidad acústica del tipo I ó II, no podrán dedicarse a zonas verdes de uso estancial, sino que se determinarán otros usos que no se vean afectados por niveles excesivos de ruido.
- f) Aislamiento de los acristalamientos
- g) Orientación de las edificaciones y distribución interior de las viviendas de forma que queden protegidas las estancias más sensibles a los ruidos exteriores.
- h) Todas aquellas medidas que fuera necesario adoptar para el cumplimiento de las prescripciones del Decreto 78/1999.
- i) Se presentarán las coordenadas geográficas o UTM de los vértices que conforman las áreas de sensibilidad acústica.

Art. 6.8. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto, y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección contra el fuego establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y por las normas de prevención de incendios por tipo de actividad y al Decreto 341/1999 de 23 de diciembre por el que se aprueba el reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que este establece para toda obra de edificación.

Art.6.9. PROTECCIÓN DE RADIACIONES ELECTROMAGNÉTICAS.

1. Las redes de energía eléctrica tanto en los espacios públicos como privados serán subterráneas, y si en la actualidad discurren por pasillos eléctricos, se cumplirán las especificaciones del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, con el fin de hacerlas subterráneas con los requisitos que han de cumplir según dicho Decreto.

2. Los nuevos centros de transformación deberán ir preferentemente enterrados. En caso de no ser enterrados, deberá justificarse su absoluta inviabilidad. Lo anterior no es aplicable a la subestación eléctrica existente y sus ampliaciones. Sólo se refiere a los centros necesarios para la prestación del servicio en las manzanas previstas en la ordenación.

3. En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, estos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los servicios Técnicos Municipales.

4. Asimismo, se recogerá el cumplimiento del Decreto 40/1998, de 5 de marzo, por el que se establecen normas técnicas e instalaciones eléctricas para la protección de la avifauna y de las

restricciones que puedan implicar el cumplimiento del artículo 20 de la Ley 16/1995, forestal y de protección de la Naturaleza.

5. Se procederá al soterramiento o traslado de las líneas de media tensión que hubiera en el ámbito de suelo urbano y suelo urbanizable y, en caso de no ser posible según la normativa aplicable se establecerá una banda de 50 metros cada lado del eje de las mismas. En este espacio queda prohibida la edificación residencial y no podrá computar como zona verde estancial.

Art. 6.10. REFORESTACIONES EXIGIBLES

1. Se exigirán reforestaciones cuando se pretenda llevar a cabo protecciones de carreteras, cauces y riberas, tratamiento de las vías pecuarias, creación de áreas de estancia y recreo, o para construir pantallas visuales que eliminen impactos negativos.

2. Será obligatorio establecer planes de repoblación para aquellos taludes y laderas que presenten problemas serios de erosión, empleando las especies más apropiadas para ello, y utilizando can carácter puro o mixto especies autóctonas.

3. Atendiendo a la escasez de masas arbóreas en el ámbito se prestará especial atención a la existencia de pies arbóreos singulares o manchas de vegetación de cierto interés que serán conservados en la medida de lo posible, o bien, se propondrá su trasplante a las zonas calificadas como verdes que no las contuvieran.

4. En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los criterios adoptados en la Norma Granada aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 7/11/91.

5. Si de la nueva ordenación de un ámbito se desprendiera el talado de alguno de los árboles existentes quedará garantizada la plantación equivalente en el propio ámbito.

6. El cumplimiento de los requisitos anteriores será condición indispensable para la aprobación definitiva de los correspondientes Proyectos de Obras, Edificación y/o Urbanización.

Art.6.11. TRATAMIENTO DE CAMINOS

1. Todo tratamiento de pavimentación de caminos o sendas deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

2. Salvo autorización expresa, sólo se emplearán soluciones mediante zahorras compactadas, debiéndose en su caso justificar adecuadamente un tratamiento distinto de éste.

Art. 6.12. TRATAMIENTO DE MÁRGENES DE CARRETERAS

En los márgenes de carreteras, particularmente en las que den frente a desarrollos urbanos se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas compatibles con la visibilidad y la seguridad viaria como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produciría, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera.

Art. 6.13. AFECCIONES E IMPACTOS SOBRE LA CANTIDAD Y CALIDAD DE LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS.

1. Se deberán conservar las áreas de recarga natural del acuífero, los cauces y líneas de drenaje natural, y las cabeceras de los arroyos y cauces que se encuentran en el sector y todos los cursos fluviales de la red hidrográfica.

2. Dada la vulnerabilidad del acuífero, se deberá prevenir la contaminación por prácticas asimilables a agrarias extensivas.

3. Se deberá prevenir la eliminación de zonas de recarga natural por las futuras actuaciones previstas en la Modificación debida a la impermeabilización del terreno por la urbanización y la edificación. Por ello, se deberá tener presente en la redacción de proyectos de urbanización la minimización de este impacto mediante el mantenimiento de porcentajes mínimos de zonas no impermeabilizadas o dotadas de superficies drenantes, como formes porosos en aparcamientos y otras zonas, así como en los parques urbanos evitar los "parques duros" utilizando superficies favorecedoras de la infiltración de las aguas de lluvia en el terreno.

Art. 6.14. ANTENAS

1. En relación a la instalación de antenas de telefonía móvil, los proyectos estudiarán el impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Para ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instala.
2. En aquellas zonas singulares, en los espacios que están protegidos o en los puntos con excesivo impacto visual, no se autorizan.

Art. 6.15. ZONAS VERDES SINGULARES

1. Las zonas calificadas de reservas de infraestructuras no podrán ser computadas ni tener la consideración de zonas verdes.
2. Serán áreas destinadas al esparcimiento e incluirán en ellas lo dispuesto en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo, por el que se aprueba el catálogo Regional de Fauna y Flora Silvestre y se crea la categoría de Árboles Singulares así como su modificación posterior por Orden de 10 de diciembre.
3. Se prohibirá la ocupación en zonas verdes de solados indiscriminados y se emplearán materiales porosos en aceras y paseos peatonales de los mismos.
4. La ocupación por usos y ejemplares no arbustivos, arbóreos o acuáticos, no superará el 50% de la superficie total de la zona verde
5. Para los parques próximos a las áreas naturales se recurrirá a métodos de mantenimiento efectivo pero de escaso coste, rompiendo el concepto de parque urbano tradicional, y considerando en los oportunos planes y proyectos planteamientos más respetuosos con el entorno, como criterio de sostenibilidad.

Art. 6.16. DISTANCIA DE EDIFICACIÓN A MÁRGENES DE CARRETERAS

1. La línea de edificación del uso residencial en ningún caso será inferior a 30 metros desde la arista de explanación de la infraestructura viaria a que diera frente y garantizará la ejecución, en su caso, de las medidas correctoras que en relación con el impacto acústico le sean aplicables.
2. En los márgenes de carreteras en relación con desarrollos urbanos se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produciría, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera. Se incluirán en las fichas y en las Normas de Urbanización de las Ordenaciones Pormenorizadas.

Art. 6.17. CAPTACIÓN Y SELLADO DE POZOS

1. La captación de agua por pozos con destino al suministro de agua, salvo autorización expresa de la Confederación Hidrográfica queda expresamente prohibida en los suelos urbanos y urbanizables
2. Será procedente proceder al sellado progresivo de los pozos existentes previa consulta con la Confederación Hidrográfica del Tajo. Que deberá realizarse en el primer año de su entrada en vigor.
3. Las captaciones de agua subterránea, en su caso, se situarán lo suficientemente alejadas del río Tajo debiendo constar autorización expresa de la Confederación en este sentido a efectos de que el cono de depresión no genere un gradiente capaz de absorber aguas procedentes de ellas.
4. Se procederá en consecuencia y según el informe de la misma al sellado de los pozos con base a los siguientes criterios que tendrán el carácter de mínimos:
 - a) El sellado y aislamiento de los pozos en sus primeros 20 metros.
 - b) No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero.
 - c) El perímetro de protección de los pozos comprenderá, al menos, 100 m² por unidad.
 - d) Los pozos de abastecimiento que, en su caso, resulten autorizables deberán situarse a más de 100 metros de emisores de aguas residuales que circulen por

cauces naturales, vertederos o de cualquier otro foco potencialmente contaminante.

Art. 6.18. CRITERIOS A CONSIDERAR EN LA CONCESIÓN DE LICENCIAS

1. Se regulará normativamente el control de los materiales procedentes de la ejecución de obras, debiéndose presentar en la solicitud de autorización de obra el plan de vertido de tierras y demás materiales inertes. Para la concesión de la licencia el Ayuntamiento determinará el vertedero concreto al que deben dirigirse los residuos, el cual estará debidamente autorizado por la Comunidad de Madrid, de acuerdo con los Planes que pueda aprobar la Conserjería de Medio ambiente en la materia.

2. Para obtener Licencias de Edificación el proyecto debe:

- A) Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales de cualquier tipo al medio circundante justificar documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos vertidos.
- B) Contemplar el ajardinamiento de las parcelas y su acondicionamiento.

En el caso de proponer la colocación de antenas en cubierta, adjuntar un estudio de impacto visual para garantizar que queden integradas en el entorno.

Art. 6.19. DEL PAISAJE NATURAL.

Queda establecida la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos en relación con sus valores intrínsecos a través de las siguientes consideraciones a tener en cuenta en la urbanización y edificación considerando la topografía existente, y protegiendo la edificación de las líneas eléctricas no canalizadas subterráneamente en un ancho mínimo de 50 metros a cada la do del eje de las mismas.

Art. 6.20. DE LA IMAGEN Y DE LA ESCENA URBANA.

1. Además de las condiciones establecidas en el Capítulo precedente se atenderá a lo establecido en la Ordenanza Municipal para la urbanización y edificación bioclimática y lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. Conservación de los espacios

Los espacios interiores a las parcelas, y no accesibles al público, deberán ser diseñados en relación con su impacto en la escena urbana y deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Estarán debidamente cerrados. El mismo tratamiento se dará a los terrenos y solares no edificados.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles al público serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona si se constituyera una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación para mantenerlos.

3. Cierres de parcela, cercas y vallados

En correspondencia con lo establecido en las Ordenanzas Generales de la Edificación, de las presentes Normas urbanísticas, los elementos opacos de los cerramientos de parcelas deberán realizarse con fábricas de piedra de mampostería o enfoscados da análoga características que las fachadas.

Los elementos metálicos se miniarán para protegerlos de la corrosión, salvo que se trate de elementos galvanizados. Después se pintarán en colores oscuros o blanco, admitiéndose también tratamientos de pavonado, etc.

El cerramiento de las parcelas deberá situarse en la alineación oficial.

4. Supresión de barreras físicas

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de los espacios públicos por personas disminuidas, ancianos, niños, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas. Todo ello en

cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción y supresión de barreras arquitectónicas, de la Comunidad de Madrid

5. Mobiliario urbano

Cualquier elemento que se pueda conceptualizar como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes, etc.) que se realicen en materiales distintos de la piedra natural o artificial, deberán ser pintados en tonos oscuros, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

6. Elementos de servicio público

El emplazamiento de cualquier elemento del servicio público en las calles y espacios públicos, que no se puedan conceptualizar como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie en planta superior a los nueve metros cuadrados (9 m².) en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito las marquesinas de espera de medios de transporte y las terrazas para expender refrescos de temporada y otros elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a los tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde para los que regirán las condiciones establecidas en la ordenanza de la zona correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso igual o superior a dos metros y medio (2,50). Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en la norma anterior.

7. Anuncios

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios se permite la instalación de anuncios en planta baja sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines públicos o privados, ni en isletas de tráfico, excepto aquellas que afectan a la información de servicios de interés público, tales como clínicas, farmacias, etc.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permitirá, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales, tales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

Se prohíbe expresamente:

- A.- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese provisional o circunstancialmente, que no esté ligada directamente a la actividad que se desarrolle en la edificación que las soporta.
- B.- La publicidad acústica.

8. Señalización de tráfico

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla o cercado, a menos que se justifique debidamente, justificación ésta que solo podrá atender problemas de ancho de la calle o dificultades para el paso de peatones o vehículos.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe el menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre el pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de la Circulación.

9. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

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

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre la fachada o fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los tendidos de alumbrado se estará a las determinaciones que se establecen en las presentes Ordenanzas Generales de Urbanización.

10. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas particulares, y los propietarios vendrán en consentirlo, soportes señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas Condiciones Generales de Protección y las estéticas y compositivas en cada caso y para cada zona de ordenación.

En los márgenes de carreteras en relación con desarrollos urbanos se realizarán plantaciones de especies arbóreas autóctonas como medida correctora para reducir el impacto paisajístico que se produciría, así como que sirvan de filtro de polvo y contaminantes desde la propia carretera. Se incluirán en las fichas y en las normas de urbanización de las ordenaciones pormenorizadas.

Para el desarrollo de Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión y para su ejecución se tomarán las medidas oportunas en cuanto al mal cumplimiento del Decreto 131/97, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.

Art. 6.21. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

1. Estas condiciones tienen por objeto la protección y conservación de la riqueza arqueológica del ámbito, para su debida exploración y puesta en valor, trabajos imprescindibles para un mejor conocimiento histórico del rico pasado del municipio. Dada la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, lo previsto en estas Normas Urbanísticas para la situación y calificación de las áreas de interés señaladas no debe considerarse inmutable sino, por el contrario, abierto a posibles ampliaciones y correcciones conforme avance la investigación y vayan aflorando los restos arqueológicos.

2. La zona de potencial restos de interés arqueológico en grado B yacimientos arqueológicos existentes en el ámbito se sitúan en una franja paralela y apoyada en el Camino de Toledo (hoy vía municipal) en su margen norte con un ancho de 170 metros y, en su margen sur en la totalidad del ámbito se regularán por estas Normas Urbanísticas y por la Ley 10/1988, de 9 de julio, del Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid por la que se regulan las prospecciones y excavaciones arqueológicas en el territorio de la Comunidad de Madrid.

3. Valor arqueológico

Independientemente del valor económico de un hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un valor intrínseco como tal hallazgo arqueológico.

Por otra parte, los restos arqueológicos no sólo corresponden a épocas lejanas sino que pueden considerarse como tales todos aquellos que, aún siendo de época contemporánea, aporten información valiosa de carácter etnográfico.

4. Áreas de interés arqueológico

En el ámbito descrito en el apartado 2 del presente artículo a los efectos de su protección arqueológica se encuentra tipificado en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico como:

Área B: Es la que, aún cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.

5. Normas de protección para Áreas B

Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección general de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid.

El permiso de prospección y excavación seguirá trámites de urgencia. La peritación arqueológica se realizará en el plazo máximo de un mes, seguida del preceptivo informe, que se redactará de forma inmediata a la conclusión de los trabajos. El informe se registrará en la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. La finalización de los trabajos seguirá las prescripciones señaladas para las áreas A.

Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria.

Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

6. Normas de inspección y conservación

En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal.

Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes. Si, una vez aparecidos dichos restos, se continuase la obra, esta se considerará una acción clandestina a pesar de contar en su caso con licencia de obras e informes arqueológicos negativos.

Se prohíben los usos del suelo que sean incompatibles con las características de las áreas de interés arqueológico, cualquier tipo de obra que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés arqueológico, así como los vertidos de escombros y basuras en Áreas A y B.

En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.

En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras.

Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre, con rango de Red General de Equipamientos para el municipio.

Art. 6.22. PROTECCIÓN DE CAUCES DE AGUA

1. Estas condiciones vienen a regular el régimen de protección y de conservación de los distintos de los cauces públicos que tienen su desarrollo o su localización dentro del ámbito de la Modificación.

Sobre éstos "sólo" serán de aplicación las determinaciones de la legislación estatal en lo que se refiere al régimen demanial de los cursos y al control sobre las zonas colindantes por parte del ente hidráulico, en este caso la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2. De cara a la definición del SIS (Sistema Integral de Saneamiento) los cálculos de caudales de aguas residuales deberán ajustarse a cada uno de los sucesivos niveles de planeamiento, calculándolos en base a la distribución de usos contemplados en el Sector, considerando ese caudal resultante como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS, de acuerdo al cálculo realizado de la capacidad hídrica que se realizará de forma previa para todas las cuencas afectadas.

3. El texto refundido de la Ley de Aguas 1/2001 aprobada según Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, define las siguientes zonas de afección:

- Zona de Uso y Dominio Público. Franja de 5 metros a contar desde el límite de la lámina de agua para el cauce soportando una lluvia de período de retorno de 5 años a ambos lados del cauce.
- Esta zona está regulada reglamentariamente, en base al carácter de bien de dominio público con el que se le caracteriza legalmente.
- Zona de Policía, banda de 100 metros de anchura a ambos lados del cauce y contados desde el cauce, y sobre las que se condicionarán los usos del suelo, así como las actividades que se desarrollen.

4. Se define una zona más, no condicionada por una serie de servidumbres geométricas como las anteriores, sino en base a las condiciones climatológicas existentes:

- Las zonas inundables, descritas en el Art. 11 de la Ley, comprenden aquellos terrenos que puedan quedar inundados durante las crecidas no ordinarias (extraordinarias, para periodos de retorno de 500 años) de lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos.

Sus límites son los delimitados en base a los estudios hidrológicos de las cuencas consideradas, conservando de cualquier modo la calificación jurídica y titularidad dominical que tuvieren y que en su caso se concretarán en la ejecución del planeamiento a la escala que éste se valore.

5. Esta banda de afección integra un nivel de protección integral de cara a preservar del desarrollo urbano los espacios de ribera más representativos alejando al mismo tiempo los desarrollos residenciales y productivos de las potenciales zonas de inundación.

6. El régimen de uso y protección de cada una de las zonas viene regulada desde la legislación correspondiente.

7. El régimen de deslinde y protección de las zonas de uso y dominio público se contempla en el Capítulo I del Título V, de Protección del Dominio Público Hidráulico y de Calidad de las Aguas, del texto refundido de la Ley de Aguas 1/2001 aprobada según Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Como tal es un suelo público gestionado por el Organismo de Cuenca en régimen concesional.

8. Desde este documento se asume como deslinde de la zona de uso y dominio público el que la administración competente, en este caso el Organismo de Cuenca, defina según el correspondiente proyecto de deslinde.

9. Estas zonas van a recibir los vertidos puntuales de la red de aguas pluviales del total del ámbito en diferentes puntos del cauce. Las aguas vertidas a los arroyos necesitan de una comprobación de que el cauce tiene la capacidad suficiente para acogerlo así como la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.

10. La zona de Policía condiciona los usos del suelo y las actividades que se desarrollen a la supervisión de los técnicos del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Tajo.)

11. Para una mejor garantía de la protección se define además de la zona de Policía establecida por ley, dos zonas que se superponen y que definen nuevas afecciones: por un lado las zonas de protección relativas a los cauces públicos y por otra las superficies potencialmente afectadas por la inundación.

12. La zona de Protección es un corredor que barre los cauces públicos, con un ancho total de aproximadamente 100 metros (50 metros a cada lado del cauce) y sobre la que no se permite ningún desarrollo edificado que pueda contemplar usos habitacionales. Dentro de este corredor en suelo urbanizable sólo se aplicarán usos y actividades vinculadas al disfrute lúdico de los espacios libres, permitiéndose en este caso la ejecución de edificaciones vinculadas al mantenimiento de estos espacios libres.

Esta condición estará supeditada a la delimitación de la zona de inundación para lluvias de período de retorno de 500 años. En el caso de invadir ésta la zona señalada se tendrá que diseñar una distribución de usos que alejen los usos residenciales de las zonas afectadas, localizando usos dotacionales vinculados a actividades al aire libre, como los dotacionales deportivos.

13. Las zonas inundables, que se hallan descritas en el Art. 11 de la Ley de Aguas 1/2001 aprobada según Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, no concretan ninguna condición específica más allá de las necesarias para garantizar la seguridad de los individuos y de los bienes materiales.

Art. 6.23. CORREDORES ELÉCTRICOS

1. Las líneas de alta tensión existentes sobre el territorio concretan una serie de afecciones sobre el territorio en base a las determinaciones recogidas en el Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, que vinculan al planeamiento urbanístico.

2. Desde este decreto se señala que se han de contemplar dentro del documento de planeamiento las siguientes obligaciones:

- Definir un corredor o pasillo con un ancho a definir discrecionalmente desde el planeamiento, asumiendo como mínimo las servidumbres marcadas en el Reglamento Electrotécnico de Alta Tensión en lo referente a distancias y alturas de seguridad que se han de dejar entre los cables del tendido y los elementos del territorio que éstos cruzan o atraviesan.
- La rectificación del tendido ejecutando uno nuevo que se aleja de los suelos a desarrollar.
- Enterramiento de la línea a su paso por el futuro suelo a urbanizar.

3. De dichas opciones la presente Modificación plantea el desvío de la línea que atraviesa el sector en paralelo al límite sur y oeste a distancia que no supone afección al uso residencial; así como enterrar las restantes.

4. Al enterrar las líneas la opción de definir un corredor desaparece ya que se supone que el enterramiento supone una protección suficiente de cara a los campos electromagnéticos generados, no siendo necesario definir una servidumbre que salvaguarde la seguridad de las personas.

Art. 6.24. PROTECCIÓN RED DE CARRETERAS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

1. Las afecciones de protección de las carreteras regionales se establecen en la Ley 3/1991, de 7 de Marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Y su Reglamento.

2. El ámbito no se encuentra afectado por ninguna vía regional.

Art. 6.25. PROTECCIÓN RED FERROVIARIA

Cumplimiento Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008 y Alegación presentada por ADIF.

1. El ámbito deberá respetar lo establecido por la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, vigente desde el 1 de Enero de 2005 con arreglo al Real Decreto Ley 1/2004 de 7 de Mayo y en el Reglamento del Sector Ferroviario aprobado por el Real Decreto 2387/2004 de 30 de diciembre y su modificación aprobada mediante real Decreto 354/2006.

Se concreta en los apartados siguientes:

2. Las servidumbres vinculadas a la infraestructura ferroviaria que atraviesa el sur del ámbito están definidas en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, en sus artículos 14 en relación a la zona de protección y artículo 16 en relación al límite de edificación y su Reglamento aprobado por el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.

3. La ley delimita las siguientes zonas de afección: zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación:

- La zona de uso y dominio público incluye los terrenos ocupados por las vías y sus elementos funcionales en una franja de 8 metros contabilizados a partir de la Arista Exterior de Explanación (AEE), paralela a la vía férrea que puede reducirse si se considera suelo urbano la anchura del corredor se reduce a 5 metros a contar desde la AEE. En el caso de viaductos, túneles o puentes la zona de dominio público se puede reducir a 2 metros.

- La siguiente zona es la zona de protección, que consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

4. Estas dos zonas definen un perímetro de seguridad en torno a la vía en donde se prohíbe taxativamente edificar.

5. Existe una última zona, el límite de edificación, que se concreta en una franja con un ancho de 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En esta zona queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta Ley. Del mismo modo, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea de edificación.

6. Se utilizarán especies arbóreas de baja combustibilidad y los árboles se distribuirán lo mas alejado de la vía.

Art. 6.26. Calidad del aire: Contaminación atmosférica

Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.

El Plan de Vigilancia Ambiental incluirá la valoración de las emisiones que resulten del funcionamiento efectivo del ámbito, con las actividades y tráfico que en él se desarrollen.

Cumplimiento del estudio de Incidencia Ambiental.

1. Será responsabilidad del Ayuntamiento de Aranjuez la vigilancia del cumplimiento de la legislación vigente relativa a las emisiones con origen en el tráfico rodado. En concreto, las medidas a adoptar contra la contaminación atmosférica causada por las emisiones de los vehículos de motor (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).

2. Consideradas las potenciales incidencias sobre la calidad del aire, se contempla en la redacción de la Modificación que en relación al control de las fuentes de contaminación atmosférica, el Ayuntamiento de Aranjuez velará por el cumplimiento de la normativa específica a la contaminación atmosférica, aseguran el control de las mismas, teniendo en cuenta la variación en la producción de emisiones atmosféricas que se va a desencadenar a consecuencia de los nuevos desarrollos.

3. Se facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía, que produzcan menos emisiones contaminantes locales, como la electricidad o el Gas Natural.

4. Se realizará el riego de las superficies sin pavimentar para minimizar la generación de polvo y partículas que afectan a la calidad del aire debido a los movimientos de tierras y la circulación de vehículos y maquinaria.

5. Se controlarán los niveles de emisión de contaminantes a la atmósfera por la maquinaria y vehículos de obra por medio de la revisión de los certificados de la I.T.V. Además, se verificará el correcto estado de la maquinaria ejecutante de las obras en lo referente a las emisiones sonoras, mediante el mismo método anterior.

Art. 6.27. Calidad del aire: contaminación acústica

Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.

1. Se adoptarán todas las medidas correctoras del estudio acústico u otras equivalentes.

2. Para la ejecución de las barreras acústicas en las zonas de dominio público y protección de la carretera A-4, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial en materia de carreteras.

3. En la parcela actualmente TE-01 no se superará una planta de altura.

4. En la parcela RSM VPP las zonas verdes entre la N-4 y la isófona de 55 dB(A) en periodo diurno no serán de uso estancial por superar los niveles de ruido permitidos.
5. Remisión a la Dirección General de las coordenadas UTM de los vértices que conforman los polígonos de las áreas de sensibilidad acústica delimitadas, bien en papel o bien en formato shf o dxf.
6. Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de manera pertinente a las condiciones urbanísticas del ámbito
7. Si en fases posteriores se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará el estudio acústica la nueva situación, con la adopción, en su caso de nuevas medidas correctoras.
8. El Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999..

Cumplimiento del estudio de Contaminación Acústica.

1. Los distintos usos se pueden diferenciar según su sensibilidad acústica en Tipo IV (ruidosa), Tipo III (tolerablemente ruidosa), Tipo II (levemente ruidosa) y Tipo I (área de silencio).
2. Para el uso Residencial, se propone la clasificación de todas las parcelas como Tipo II residencial, y se marca la franja de afección donde se debe llevar a cabo la aplicación de medidas correctoras.
3. Para los Espacios Libres y zonas verdes, se propone la clasificación como Tipo II zona verde estancial aquellas zonas donde se registren valores por debajo de 55dBA Día, el resto, donde se supera este valor o la colindancia de usos de muy diferente sensibilidad lo requiera, se marca como Tipo III recreativo - deportivo.
4. Para el uso Equipamientos Públicos, se propone la clasificación de las parcelas en función de los niveles de inmisión registrados.
5. Para el uso Comercial, se propone la clasificación de todas las parcelas como Tipo III con afección allí donde exista.
6. Esta zonificación acústica debe servir como base a la autoridad municipal para regular y controlar los futuros niveles de emisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Decreto 78/99.
7. En relación a la contaminación acústica se proponen las siguientes medidas correctoras que a continuación se enumeran.

Medidas correctoras

Frente a la afección de la A-4

Implantación de una barrera acústica de material fono-absorbente en la parte interna del límite del ámbito adyacente a las parcelas de usos terciarios empresariales (Ver alturas y ubicación exacta en Plano 3 - Zonificación Acústica del Documento de Estudio Acústico).

Medidas correctoras adicionales

Parcelas residenciales M-C.3, M-A.8 y M-D.8, Actuales (M-01, M-02 y M-18)

Los laterales orientados hacia la A-4 de las edificaciones situadas más al Oeste de las parcelas M-C.3, M-A.8 y M-D.8 no dispondrán de espacios exteriores (balcones y terrazas) hacia la A-4 y sí de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 25 dBA de forma que en el interior no se superen los niveles límite de calidad acústica interior (artículo 13 Tipo VII) del Decreto 78/99, establecidos en 35 dBA Día y 30 dBA Noche. Dado que según normativa vigente de calidad de la edificación el aislamiento compuesto a ruido aéreo de las fachadas de edificios de nueva planta ha de ser de, al menos, 30 dBA, esta medida se entiende automáticamente asumida; sin embargo, deberá recogerse de forma expresa en la memoria del planeamiento.

Se instalarán en estos tramos de fachada sistemas de renovación y acondicionamiento de aire que permitan la utilización continuada de las estancias interiores con las ventanas cerradas de las viviendas orientadas hacia la A-4.

Parcela residencial RSM VPP

Las futuras edificaciones de la parcela RSM VPP deberán guardar un retranqueo respecto del límite Oeste adyacente a la A-4 no menor de 75m.

Frente a la afección del viario interior

Parcelas residenciales M-A.1, M-A.8 y M-E.3 (Actuales M-01, M-02 y M-18)

Dotar de un asfalto de gran absorción acústica a los tramos que generan la afección (Tramo 5, 27 y glorietas contiguas).

Cumplimiento

a) Frente a la afección de las actividades industriales colindantes:

El Ayto. de Aranjuez deberá limitar y regular las emisiones acústicas con origen en las actividades industriales colindantes a los niveles del Tipo IV no consolidado de tal forma que no se genere afección en los usos Tipo III colindantes

b) Medidas generales de templado de tráfico:

De cara a regular todo el nuevo viario interior desde un punto de vista acústico, se hacen las siguientes condiciones de templado de tráfico que se incluyen en las ordenanzas de Urbanización.

1. Restricciones consideradas:

Como medida preventiva se deberá restringir el tránsito de pesados en todo el ámbito y el de autobuses en periodo nocturno.

2. Velocidades

En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas, que no se han tenido en cuenta en el modelo acústico, se velará por el establecimiento de una velocidad máxima de alrededor de 30 Km/h para todos los vehículos de tracción mecánica.

3. Configuración de las nuevas vías, diseño y señalización. Para la consecución de las velocidades máximas en las calles consideradas en el modelo de cálculo descritas anteriormente (50Km/h), se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular) cada 50m aproximadamente.
- Estrechamientos en puntos no críticos.
- Cambios de alineación (puntos no críticos).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad) en el viario interior de acceso.
- Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

Se intentará transmitir al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.

4. Materiales

Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 Km/h.

Se recomienda emplear materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados, siendo obligatorios en los Tramos 5, 27 y glorietas contiguas.

A la hora de regular la velocidad de paso de los vehículos, se evitará la instalación de dispositivos de prevención sobre la calzada que generen una discontinuidad brusca en la superficie de la misma (resaltes o franjas transversales de alerta).

Los puntos donde varíen los límites de velocidad deberán anunciarse con antelación al conductor para evitar variaciones repentinas de ésta.

c) Actividades a desarrollar dentro del ámbito

- . Recogida de basuras y servicios de limpieza

La recogida de basuras se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre ocho y veintidós horas.

Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras, prohibiéndose expresamente la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire (hojas secas) en todas las áreas de Tipo II (residencial).

. Ruido comunitario

Las actividades implantadas no podrán transmitir hacia el interior de los locales colindantes niveles superiores a los fijados por la normativa para cada tipología acústica, tal y como establece el Art. 13 del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid y el Art. 1.7 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica de Aranjuez.

. Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas, tal y como establece el Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid (Art. 12) y el artículo 1.6 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica de Aranjuez.

d) Control municipal

Será responsabilidad del Ayuntamiento de Aranjuez:

. El velar por el cumplimiento de las restricciones en las velocidades de paso de los vehículos de tracción mecánica, y de las prohibiciones de circulación de tráfico pesado, así como la detección y retirada temporal de vehículos modificados.

. El Ayuntamiento de Aranjuez deberá regular y limitar las emisiones acústicas con origen en las actividades industriales colindantes a los niveles del Tipo IV no consolidado de tal forma que no se genere afección en los usos Tipo III colindantes.

. Controlar las emisiones acústicas tanto de las actividades implantadas en el sector, como de las que se deriven de las distintas obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el mismo

. Delimitar las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos

Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.28. Protección de la vegetación

Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.

1. Se deberá conservar en su integridad el estado natural del LIC ES3110006 "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste", cumpliendo la banda que aparece en la cartografía cuando la anchura sea mayor de 100m y cuando la anchura en la cartografía sea inferior a esta cifra se deberán respetar los 100m mencionados en la margen del río Tajo y si existiera vegetación arbórea consolidada colindante con dicha franja, se incluirá también dentro de la banda de protección del LIC.

2. Queda prohibido la instalación de cualquier tipo de infraestructuras o equipamientos en todo el territorio del LIC ES3110006 "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste", incluyendo la aclaración de la superficie del LIC que se ha hecho en el punto anterior.

3. Cualquier intervención sobre dicha superficie, incluyendo las actuaciones de mejora de la vegetación de ribera, etc, deberá hacerse mediante proyecto autorizado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

4. Se debería dejar franja de 25 m de ancho desde la finalización del ámbito del LIC de zona verde como banda de amortiguación de impactos.

Cumplimiento del estudio de Fauna y Vegetación.

1. Se deberá conservar íntegramente la vegetación de ribera, tanto arbórea, arbustiva como palustre, asociada al cauce del río Tajo. De forma que se favorezca la recuperación de la vegetación natural mediante la repoblación con especies autóctonas tales como álamo blanco, álamo negro, sauce blanco, fresno, taray, majuelo, etc.

2. En concreto en esta franja del Lugar de Interés Comunitario (LIC) ES3110006 "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste" en el ámbito de "Las Cabezadas" que se incluye en la Red Supramunicipal de Espacios de Interés Comunitario se estará a lo que disponga en Plan Especial que se desarrollara con los objetivos indicados en el informe previo Ambiental.

3. En general se atenderá a lo dispuesto por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y, en concreto, a lo contenido en su artículo 6.

4. Se procurará respetar en la medida de lo posible, la totalidad de los pies arbóreos presentes en el ámbito de la actuación, especialmente el bosque de 39 álamos, localizados en el tercio Norte de dicho ámbito, o bien, se propondrá su trasplante a las zonas calificadas como verdes que no los contuvieran.

5. Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.29. Protección de la calidad de los suelos

Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.

En cumplimiento de lo dispuesto en los puntos 4 y 5 del artículo 3 del RD 9/2005.

Cumplimiento del estudio de Caracterización de Suelos.

1. Se aconseja de forma preventiva evitar el consumo humano de las aguas subterráneas del emplazamiento.

2. El planeamiento contempla la ampliación de la EDAR. Debido al tipo de actividad, la nueva planta depuradora estará sometida a proceso de Evaluación de Impacto Ambiental. En consecuencia, se pospone a este momento el establecimiento de blanco ambiental de la calidad de los suelos en el futuro emplazamiento

3. Para la futura caracterización del suelo de la actual planta depuradora, se propone la recogida de varias muestras superficiales de suelo en la zona de mayor potencial de contaminación (espesamiento y almacenamiento de lodos) y alguna muestra en una zona libre de contaminación que se utilice como blanco ambiental. Se recomienda asimismo la realización de un sondeo aguas arriba y varios sondeos aguas abajo con el fin de detectar posibles infiltraciones de agua contaminada a las aguas subterráneas. Se recomienda el análisis de suelos en la zona no saturada para evaluar el estado del suelo por debajo de los elementos enterrados de la depuradora (balsas, arquetas, etc).

4. En relación a la subestación eléctrica, el planeamiento no prevé cambio de uso por lo que no se ha tenido en cuenta en el alcance de este estudio aunque la valoración preliminar (a partir de la visita a las instalaciones) ha demostrado que es una actividad pequeña que no tiene un impacto que pueda incidir en el planeamiento. Asimismo está sometida a las obligaciones y proceso administrativo establecidos en el RD 9/2005, de 14 de enero, al encontrarse listada en el anexo I.

5. Debido a la inexistencia de contaminación en las aguas subterráneas actuales y a los futuros usos a los que se van a dedicar los terrenos del emplazamiento (con la inexistencia en principio de actividades contaminantes) no parece necesaria la implantación de un plan de control y seguimiento de las aguas subterráneas a excepción de las medidas de control correspondientes a la futura depuradora.

6. Se recomienda el desmantelamiento cuidadosamente planificado de las edificaciones por si se encontraran restos de productos tóxicos como plaguicidas, fertilizantes, combustibles o productos de tratamiento de animales y para evitar esparcimiento de materiales y contaminación.

7. Se tomarán las medidas apropiadas de protección contra los depósitos y vertidos de las actividades terciarias

Art. 6.30. Protección del medio hidrológico y del saneamiento**Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.**

1. El tratamiento de los cauces que discurren por el ámbito debe ajustarse a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE de 24 de Julio de 2001) y su desarrollo reglamentario, así como por las previsiones sobre el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre de cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. Se zonificará el área inundable del sector. En este sentido se pueden seguir los criterios que propone el Centro de Estudios Hidrográficos del CEDEX (zonas inundable, zona de inundación peligrosa y vía de intenso desagüe)

3. Se propondrán distintos usos y limitaciones para la zonificación obtenida. Para la zona inundable se recomiendan las siguientes limitaciones::

- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja o el sótano si lo hubiera, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.
- Las construcciones no residenciales deben situarse a cotas suficientes para evitar alturas de inundación sobre suelo superiores a 0,50 metros durante la avenida de 100 años, salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.

4. Todas las conclusiones del estudio realizado deberán recogerse en la ficha urbanística del sector.

5. Al amparo de lo establecido en el Decreto 170/1998 (art. 12 y Anexo), deberá firmarse un Convenio entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Aranjuez, en el que se regulará la gestión de todas las infraestructuras de saneamiento promovidas por la Comunidad de Madrid en dicho municipio.

6. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

7. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

8. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aprobar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

9. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

10. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el

estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

11. Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

12. Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

13. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviadores que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

14. En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

15. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento ó previsto a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

16. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el factor de dilución será de 1:10.

17. En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el artículo 7 del mencionado Reglamento.

18. Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

19. En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

20. Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

21. En concreto para el Canal de Remo y Piragüismo se deberán justificar la disponibilidad de recurso hídrico en sus fases superficial y subterránea, así como las afecciones que sobre el mismo producirán las detracciones de agua con destino al llenado y mantenimiento del reiterado Canal de Remo y Piragüismo.

22. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo, 1/2001 8B.O.E. de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización de vertido.

23. La ampliación de la depuradora deberá disponer de un sistema de reducción de nutrientes (nitrógeno y fósforo), y los rendimientos de depuración deberán ser los adecuados para obtener unos límites de emisión del vertido que cumplan, como mínimo, con lo establecido en los Cuadros 1 y 2 del Anexo I del real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto- Ley

11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

Cumplimiento del Informe de Confederación Hidrográfica del Tajo de 23 de noviembre de 2008.

1. Para los desarrollos posteriores habrá de tener en consideración el contenido de los anteriores informes y siempre que afecte a un cauce público o se desarrollen obras en su zona de policía es necesario obtener previamente la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

2. Para poder otorgar la autorización se ajustará al Dominio Público delimitado a la escala empleada a través del correspondiente estudio técnico que incluya la delimitación del Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Policía de los Cauces afectados y de las Zonas Inundables a esa escala por las avenidas extraordinarias previsibles para el período de retorno de 500 años. En cualquier caso para el río Tajo se deberán considerar los datos contenidos en el Proyecto Linde, Estudio y delimitación previa del dominio público hidráulico correspondiente a la 2ª fase- 2ª etapa del Proyecto Linde. Junio 1998.

Cumplimiento del estudio de Capacidad Hídrica y Saneamiento.

1 No se modificará el cauce del río Tajo. En el caso del arroyo de las Salinas, será enterrado y desviado de su trazado actual, adoptando como nueva posición de su traza la del lindero Oeste de la parcela, hasta desembocar en el cauce del río Tajo.

2 El Caz de las Aves no será modificado por la ordenación, manteniendo su Dominio Público y estructura.

3 El diseño de la red interior de saneamiento, tanto para aguas fecales como para aguas pluviales, será objeto del proyecto constructivo. La red existente del municipio es de tipo unitario, sin embargo se proyecta un sistema separativo de evacuación para el ámbito a desarrollar, es decir, se ejecutará una red para la evacuación de las aguas pluviales y otra red para la conducción de las aguas residuales o aguas negras para su tratamiento y depuración.

4 Los caudales de pluviales son los obtenidos de la información en posesión de la Confederación Hidrográfica del Tajo para cuenca en régimen natural según legalidad vigente para los periodos de retorno de 5, 100 y 500 años. Considerando además el caudal para un periodo de retorno de 15 años para el diseño de la red de saneamiento.

5 El caudal máximo de aguas negras provenientes del Sector "Las Cabezadas" a conectar a la EDAR de Aranjuez, es de 0,095 m³/s.

6 El caudal máximo de aguas pluviales provenientes del Sector "Las Cabezadas" a verter al río Tajo previo paso por un pequeño pretratamiento que reduzca su contaminación, es de 7,658 m³/s.

7 Las aguas fecales se conducen a la E.D.A.R. Aranjuez, para ser tratadas, gestionada por el Canal de Isabel II, que actualmente tiene una capacidad de tratamiento de 157.500 habitantes equivalentes, tras la ampliación realizada en el año 2000. La capacidad actual de la EDAR deberá ser ampliada para el tratamiento de los nuevos caudales. No se proyectan vertidos de aguas residuales a cauce de ríos o arroyos cercanos.

8 De acuerdo con el planeamiento previsto, la finalidad de este ámbito es residencial, dotacional e industrial. El desarrollo urbanístico se compone de manzanas destinadas a usos residenciales, dotacionales de equipamientos y terciario, e industrial. Las instalaciones dispondrán de los suficientes elementos e infraestructuras para reducir la contaminación de los primeros minutos de lluvia. No se producirán efectos negativos sobre las aguas continentales.

9 De cualquier manera, en los proyectos de construcción de las parcelas industriales, deberá contemplarse la ejecución de una arqueta o registro único por cada industria, de libre acceso desde el exterior para facilitar la toma de muestras para el control de efluentes antes de la incorporación al colector correspondiente, cumpliendo así con lo establecido en la ley 10/1993 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.

10 No se proyecta sobre el río Tajo modificación del cauce (Dominio Público Hidráulico), ni la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas con carácter provisional o temporal, en acuerdo con el artículo 77 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente. Se respetan las servidumbres de 5 m de ancho de los cauces públicos, según lo establecido en el Art. 6 del RD 1/2001, de 20 de Julio.

11 Para la determinación del Dominio Público Hidráulico (DPH), se ha considerado como caudal de Máxima Crecida Ordinaria (MCO) el de 5 años de período de retorno, resultando una aproximación suficientemente conservadora.

12 Se elevará la rasante sobre el nivel actual en la altura suficiente para garantizar que, al menos, la avenida de los 100 años no alcance la cota de rasante. El proyecto de urbanización deberá garantizar que con los nuevos viarios esto no se produzca.

13 Para evitar, en caso de producirse la avenida, daños a la obra de urbanización, los taludes de borde en la zona inundable deberán ser lo más tendidos posibles, al menos de 3H: 1V y deberán garantizar la estabilidad del mismo ante la avenida mediante vegetación y cualquier otro elemento necesario.

14 En caso de ejecutar alguna instalación en el suelo destinado a Red General al Sur de la ordenación, ésta deberá garantizar, al igual que la urbanización, que la cota de la lámina de agua no supera la de la urbanización.

15 El abastecimiento de agua potable al ámbito se realiza por conexión y enganche a la red municipal.

16 El acondicionamiento de los márgenes y del cauce del río se realizará siguiendo unos lineamientos de comportamientos sostenibles, con el claro objetivo de mejorar la capacidad auto depuradora del río y la calidad de las aguas, como son la limpieza exhaustiva en las zonas más críticas de los cauces, colocación de paneles informativos a lo largo de las riberas, repoblación de fauna y flora con especies autóctonas, así como en las zonas de esparcimiento y de ocio cercanas a los márgenes del río, se implantará un sistema de recogida selectiva para evitar la posible contaminación hídrica.

17 Se establecerá un Programa de Control y Vigilancia Ambiental que deberá estar basado en la realización de controles diversos sobre distintos aspectos ambientales con los objetivos de prevenir la degradación del medio como consecuencia de las acciones a desarrollar y comprobar el grado de cumplimiento de las previsiones ambientales, detectando los deterioros no previstos

Art. 6.31. Protección paisajística

Cumplimiento del estudio de Fauna y Vegetación.

Respecto a las medidas relativas al paisaje se estima conveniente acometer las medidas correctoras expuestas en la relación con la vegetación. No obstante, se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.32. Protección de la fauna

Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.

Con respecto al traslado del nido de cigüeña blanca, este deberá hacerse mediante proyecto autorizado por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en el que deberá figurar al menos:

- . Lugar al que se va a trasladar en nido.
- . Fecha del traslado.
- . Forma de efectuar el transporte de los animales y medidas a tomar para evitar daños a los mismos.

Cumplimiento del estudio de Fauna y Vegetación.

1. En compensación por la pérdida de la banda de carrizo asociada a la acequia situada el Sur del ámbito, se reforestará la Red General Zonas Verdes y Espacios Libres para dar cobertura a la fauna afectada.
2. Se deberá realizar el traslado del nido de cigüeña blanca presente en el ámbito. El traslado se tendrá que realizar sobre plataformas artificiales y deberá situarse en el interior del ámbito, preferiblemente en los espacios destinados a Red General Zonas Verdes y Espacios Libres, o en fincas anejas siempre y cuando sus propietarios lo permitan. El traslado es obligatorio que se realice fuera del período reproductor, preferentemente entre octubre y enero. Esta actuación tendrá que contar con la autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
3. En general se atenderá a lo dispuesto por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y, en concreto, a lo contenido en su artículo 6.
4. Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.

Existen diversos ámbitos incluidos en el Inventario Nacional de Hábitats Naturales recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43 CEE de 21 de Mayo de "Conservación de los Hábitats Naturales de la fauna y flora silvestres" y transpuesta a la legislación española mediante Real Decreto 1997/1995 de 7 de Diciembre, modificado por el Real Decreto 1193/1998. Estas se incluyen dentro del LIC.

Art. 6.33. Protección de las Áreas de Interés Ambiental**Cumplimiento del estudio de Incidencia Ambiental.**

Las Áreas de Interés Ambiental presentes en el ámbito de estudio y su entorno son las siguientes:

Espacios Naturales propuestos para su protección:**1. Lugar de Interés Comunitario (LIC)**

La normativa aplicable a estos espacios es:

- Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres
- Real Decreto 1997/1995, de 7 de septiembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres
- Propuesta de espacios naturales realizada por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, para la designación de Zonas de Especial Conservación (ZECs) y posterior constitución de la Red Natura 2000.

2. Hábitats prioritarios del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE

La normativa aplicable a estos espacios es la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

En el sector de Las Cabezadas existen dos hábitats de interés comunitario que se encuentran incluidos en los límites del LIC ES3110006 "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste", sin que ninguno de ellos tenga la consideración de prioritarios:

- Rubio tinctorum-Populetum albae Br.-Bl. & O. Bolòs 1958, saucedas y choperas mediterráneas. Chopera blanca presidida por Populus alba que aparece en las vegas de los tramos medios y bajos de los ríos. Tiene carácter basófilo-neutrófilo y se desarrolla bajo los termotipos mesomediterráneo y termomediterráneo, en cursos de agua que sufren fuertes oscilaciones de caudal, estando adaptadas al estiaje prolongado.
- Lemnetum gibbae Miyawaki & J. Tüxen 1960. Se trata de una comunidad formada por pequeñas plantas acuáticas sin enraizar que aparece en remansos (brazos ciegos y

abandonados) de aguas permanentes, tranquilas, enriquecidas en sustancias nitrogenadas, alcanzando su óptimo al final del estío, cuando las condiciones de eutrofización natural se potencian con el estiaje.

1. Las medidas preventivas en relación con las Áreas de Interés Ambiental están en consonancia con las medidas comentadas para la vegetación:
2. La vegetación de ribera asociada al cauce del río Tajo deberá conservarse íntegramente, tanto la vegetación arbórea, como la arbustiva y palustre. En esta zona se favorecerá la recuperación de la vegetación natural mediante la repoblación con especies autóctonas tales como álamo blanco, álamo negro, sauce blanco, fresno, taray, majuelo, etc. La repoblación debería basarse en la reintroducción de la especie principal (álamo blanco o taray), acompañada de al menos un 20% de una mezcla de las otras especies acompañantes. Si la plantación lo requiriese habría que atender labores posteriores de conservación como los riegos y la reposición de marras.
3. Se prohíbe el ajardinamiento al "uso urbano de parque", siendo el tipo de intervención permitida aquella que potencie la recuperación y mejora de las asociaciones botánicas (dosel de vegetación de ribera) que motivaron la declaración de la zona como Lugar de Importancia Comunitaria se considera que el impacto sobre esta variable es compatible.
4. En general, se atenderá a lo dispuesto por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y, en concreto, a lo contenido en su artículo 6
5. Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.34. Protección del medio nocturno

Cumplimiento del estudio de Incidencia Ambiental.

1. En el Proyecto de urbanización y como se incorpora en las ordenanzas de urbanización, tanto en la urbanización como en la edificación, se contemplarán en la medida de lo posible las medidas de ahorro energético y minimización de la contaminación lumínica establecidas en la Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno del Comité Español de Iluminación y el Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética del referido Comité y el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía; Ministerio de Economía).

Estas medidas se concretan en las siguientes:

. Los proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior estén orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.

. Se sugiere que las instalaciones de alumbrado exterior estén dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los periodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.

. Se aconseja que las instalaciones lleven incorporados, sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.

. Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y para lúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.35. Protección de la red de vías pecuarias**Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.**

1. El tratamiento de las vías pecuarias que discurren por el sector cumplirá la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 8/1998 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid precisándose informe previo de la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural de la Consejería de Economía y Consumo. De cualquier forma, las vías pecuarias, de acuerdo a lo dispuesto en la citada Ley 8/1998, en ningún caso podrán incluir sus terrenos en la superficie que genera aprovechamientos.

2. En aquellos puntos donde las vías deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante uso de pavimentación distintiva y señalización claramente visible de sus límites, sin que esta superficie pueda contabilizarse a efectos de aprovechamiento.

Cumplimiento del Informe de Dirección General de Agricultura y Desarrollo rural. (Vías pecuarias) de 20 de febrero de 2009.

1. Será de aplicación la Ley 8/98 de 5 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid

2. En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

3. Respecto a las posibles interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de vías pecuarias
- En los cruces con carreteras u otras infraestructuras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre el plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previando la construcción de pasos a distinto nivel) en ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna Vía Pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de vía pecuaria.
- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con la vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en quien recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante orden la modificación del trazado.

4. Los cruces de las vías pecuarias con viales, si las condiciones de seguridad vial lo permiten, podrán realizarse al mismo nivel siempre que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas,...) y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.

Cumplimiento del estudio de Incidencia Ambiental.

1. Las Vías Pecuarias están en el plano de zonificación y se clasifican como Red Supramunicipal.
2. Dichos terrenos se regularán por las disposiciones de la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
3. El uso principal será el tránsito ganadero conforme a lo establecido en dicho texto legal, admitiéndose como usos compatibles y complementarios, siempre que no entorpeciesen el anterior, los especificados en dicha Ley (desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, plantaciones lineales, senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).
4. Las ocupaciones temporales que pudiesen ser autorizadas por el Órgano de la Comunidad de Madrid encargado de su gestión no podrán alterar el tránsito ganadero, ni impedir los referidos usos compatibles y complementarios.
5. Quedan prohibidos especialmente los vertidos y depósitos de residuos, así como el asfaltado de dichas vías, y su conversión en viales de comunicación para el tránsito motorizado sin efectuar las oportunas permutas que garanticen la continuidad del trazado, en las condiciones previstas en dicho texto legal.”
6. La viabilidad de la propuesta de integración de las vías pecuarias en la ordenación estará vinculada a que su tratamiento se materialice según los siguientes criterios:
 - . El tratamiento que se realice sobre las vías pecuarias deberá ser no asfáltico.
 - . Los cruces con las Redes Viarias se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización. Igualmente y atendiendo a la función de las vías pecuarias como corredores ecológicos, en aquellos puntos donde deban cruzar la red viaria deberá asegurarse la delimitación de su trazado mediante el uso de pavimentación distintiva y la señalización claramente visible de sus límites.
 - . Las vías pecuarias del ámbito serán acondicionadas como espacios singulares lineales constituidos por un paseo entre 1 m y 6 m de ancho, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía pecuaria será arbolada preferiblemente con especies autóctonas de al menos 1,5 m de altura y se les aplicará al menos 7 riegos en el primer año de plantación y cinco de ellos se realizarán durante el período estival. Las especies prioritarias a emplear serán el almendro y el olivo.
 - . Se podrán colocar bordillos con borde en forma de cuña que no sobresalgan más de 10 cm.
7. El tratamiento llevado a cabo por el Proyecto de Urbanización deberá obtener el visto bueno de la Dirección General de Agricultura.
8. Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.36. Protección del Patrimonio Artístico y Arqueológico**Cumplimiento del estudio de Incidencia Ambiental.**

1. Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración y catas de prospección. Los trabajos arqueológicos serán dirigidos y suscritos por técnico arqueólogo colegiado en el Ilustre Colegio de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Madrid, y deberá contar con un permiso oficial y nominal emitido por la Dirección general de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura de la Comunidad de Madrid.
2. Si los sondeos diesen un resultado negativo, podrá solicitarse licencia de obras o, si ésta hubiera sido solicitada, comenzar el plano para su tramitación reglamentaria. Si el informe, las exploraciones y las catas practicadas diesen un resultado positivo, el lugar objeto de estos trabajos pasará automáticamente a ser considerado área A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica que controle toda la superficie.

3. En cualquier tipo de obra en curso donde se realicen movimientos de tierra que afecten al subsuelo, el Ayuntamiento deberá realizar inspecciones de vigilancia a través de su Servicio de Arqueología o acreditando oficialmente a un arqueólogo con facultades de inspección de dichas obras, como técnico municipal. Si durante el curso de las obras aparecieran restos arqueológicos se aplicarían las disposiciones legales reglamentarias vigentes.

4. En áreas en las que se hayan descubierto restos arqueológicos, el criterio a seguir será el de la conservación de los yacimientos para su investigación, de forma que sólo puedan verse modificadas por orden de interés público, realizada con posterioridad a las excavaciones, que documente debidamente los yacimientos. Cualquier destrucción parcial sólo podrá llevarse a cabo por causa de interés nacional, conservando testigo fundamental.

5. Sobre estas áreas se realizará un estudio de impacto ambiental previo a cualquier obra que suponga movimiento de tierras, considerando la explotación urgente de los yacimientos en caso de posible destrucción parcial.

6. No se permitirán vertidos de residuos ni escombros, sino únicamente vertidos de tierra en tongadas menores de 50 cm.

7. En yacimientos de especial relevancia, podrá prohibirse toda actuación que suponga vertidos de cualquier género, actividades extractivas o creación de infraestructuras. Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque urbano o suburbano o repoblación, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de museo arqueológico al aire libre.

Art. 6.37. Medidas relativas al ahorro energético.

Cumplimiento del Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008.

Se propondrán medidas efectivas tendientes a favorecer el ahorro energético en el nuevo desarrollo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2002. En este sentido se tendrá en cuenta el Plan de Energías Renovables para el período 2005-2010, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 26 de agosto de 2005, siendo de aplicación la Ordenanza Bioclimática de Aranjuez.

Cumplimiento del estudio de Incidencia Ambiental.

1. Serán de obligado cumplimiento las medidas sobre ahorro energético la Ordenanza Bioclimática de Aranjuez, que tiene como objetivos, entre otros:

- ✓ La reducción del consumo de recursos limitados como la energía y el agua.
- ✓ Promoción del consumo de energías renovables, en concreto del uso de la energía solar, tanto térmica como fotovoltaica.

2. Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.38. Afecciones por la generación de residuos

1. En relación a los residuos generados por obras de urbanización:

- ✓ Para las obras de urbanización, tal y como se recoge en estas Normas Urbanísticas, en la solicitud de autorización de licencia se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de gestión de residuo de demolición, haciendo mención tanto al cumplimiento del Plan Nacional de Residuos 2001 - 2006, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba dicho Plan Nacional, así como el Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición 2006-2016 aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno publicado en el B.O.C.M. con fecha 5 de noviembre de 2007.

2. Por otra parte, las actuaciones urbanizadoras y edificatorias se adaptarán a lo dispuesto en las Leyes 2/2002 de Evaluación Ambiental y Ley 5/2003 de 20 de marzo de Residuos de la Comunidad de Madrid así como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid, aprobado mediante Acuerdo de 21 de febrero, del Consejo de Gobierno. Los proyectos y estudios de detalle deberán contener medidas para

garantizar el control sobre desechos de residuos sólidos que se generan durante las fases de construcción y funcionamiento.

3. En relación con los Residuos Generales Urbanos:

. Respecto a los residuos sólidos urbanos generados por el desarrollo urbano propuesto, la gestión de los residuos pasará a ser competencia del Ayuntamiento de Aranjuez, que deberá integrar el ámbito en su actual sistema de gestión, siendo de aplicación las normas contenidas en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente, en concreto el Libro VI Protección de los Espacios Públicos en relación con su limpieza y retirada de residuos sólidos urbanos.

. La evacuación de basuras se realizará mediante locales destinados al almacenamiento de cubos de basura debiendo cumplir lo dispuesto en el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid (aprobado por Decreto 341/1999, de 23 de diciembre), o legislación que lo sustituya, según se recoge en el art. 5.6 de las Normas Urbanísticas, Condiciones y Dotaciones en Locales y Edificios.

. 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.

4. Se dará cumplimiento a las medidas recogidas en el Plan de Vigilancia Ambiental en todo lo relativo a esta variable.

Art. 6.39. Medidas Preventivas Correctoras y Compensatorias.

Medidas relativas a la contaminación:

Respecto a las medidas relativas a paliar los efectos de la contaminación por fuentes difusas han aumentado en los últimos años, llegando a suponer un 50% de las emisiones totales y es el transporte el que ha supuesto mayor evolución y en este caso es la movilidad de personas y mercancías, por tanto debe establecerse un **Plan de Movilidad Sostenible**, considerando que el transporte se encuentra asociado a impactos ambientales y sociales (contaminación atmosférica, incremento del consumo eléctrico, aumento del ruido, ocupación del espacio urbano, generación de costes de congestión, efectos negativos sobre la salud, efecto barrera y exclusión social, siniestralidad, etc.

- Será responsabilidad del Ayuntamiento de Aranjuez fomentar el transporte público para disminuir el uso de vehículos privados.

Medidas relativas a la calidad del aire: contaminación atmosférica (Derivadas del Estudio de Incidencia Ambiental)

- Será responsabilidad del Ayuntamiento de Aranjuez la vigilancia del cumplimiento de la legislación vigente relativa a las emisiones con origen en el tráfico rodado. En concreto, las medidas a adoptar contra la contaminación atmosférica causada por las emisiones de los vehículos de motor (Directiva 98/69/CE; Directiva 99/96 del Parlamento Europeo y del Consejo).
- En relación al control de las fuentes de contaminación atmosférica, el Ayuntamiento de Aranjuez velará por el cumplimiento de la normativa específica a la contaminación atmosférica, aseguran el control de las mismas, teniendo en cuenta la variación en la producción de emisiones atmosféricas que se va a desencadenar a consecuencia de los nuevos desarrollos.
- Se facilitará la instalación y consumo de combustibles o formas de energía, que produzcan menos emisiones contaminantes locales, como la electricidad o el Gas Natural.
- Se realizará el riego de las superficies sin pavimentar para minimizar la generación de polvo y partículas que afectan a la calidad del aire debido a los movimientos de tierras y la circulación de vehículos y maquinaria.
- Se controlarán los niveles de emisión de contaminantes a la atmósfera por la maquinaria y vehículos de obra por medio de la revisión de los certificados de la I.T.V. Además, se verificará el correcto estado de la maquinaria ejecutante de las obras en lo referente a las emisiones sonoras, mediante el mismo método anterior.

Medidas relativas a la calidad del aire: contaminación acústica frente a la afeción de la A-4 (Derivadas del Estudio de Incidencia Ambiental)

- Implantación de una barrera acústica de material fono-absorbente en la parte interna del límite del ámbito adyacente a las parcelas de usos terciarios empresariales.

- Los laterales de las edificaciones de las parcelas mas próximas y orientados hacia la A-4 no dispondrán de espacios exteriores (balcones y terrazas) hacia la A-4 y sí de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto a ruido aéreo de al menos 25 dBA de forma que en el interior no se superen los niveles límite de calidad acústica interior (artículo 13 Tipo VII) del Decreto 78/99, establecidos en 35 dBA Día y 30 dBA Noche. Dado que según normativa vigente de calidad de la edificación el aislamiento compuesto a ruido aéreo de las fachadas de edificios de nueva planta ha de ser de, al menos, 30 dBA, esta medida se entiende automáticamente asumida; sin embargo, deberá recogerse de forma expresa en la memoria del planeamiento.
- Se instalarán en estos tramos de fachada sistemas de renovación y acondicionamiento de aire que permitan la utilización continuada de las estancias interiores con las ventanas cerradas de las viviendas orientadas hacia la A-4.
- Parcela de Red Supramunicipal, las futuras edificaciones de la parcela RSM VP deberán guardar un retranqueo respecto del límite Oeste adyacente a la A-4 no menor de 75m.

Frente a laafección del viario interior (Derivadas del del Estudio de Incidencia Ambiental)

- Dotar de un asfalto de gran absorción acústica a los tramos que generan laafección (Tramo 5, 27 y glorietas contiguas).

Frente a laafección de las actividades industriales colindantes (Derivadas del Estudio de Incidencia Ambiental)

- El Ayto. de Aranjuez deberá limitar y regular las emisiones acústicas con origen en las actividades industriales colindantes a los niveles del Tipo IV no consolidado de tal forma que no se genereafección en los usos Tipo III colindantes

Medidas relativas al ahorro energético.

- En este caso se tratará de promover medidas de eficiencia energética relacionadas con: alumbrado público, iluminación de edificios públicos, acondicionamiento térmico en edificios públicos, energía solar térmica, elegís solar fotovoltaica, energía de la biomasa, energía del biogas, eólica, de biocombustibles, cogeneración y climatización centralizada de distritos.
- Será de aplicación para lograr el ahorro energético la Ordenanza de Bioclimática de Aranjuez, incluida en este documento urbanístico que se somete a trámite y que tiene como objetivos, entre otros:

La reducción del consumo de recursos limitados como la energía y el agua.

Promoción del consumo de energías renovables, en concreto promoción del uso de la energía solar, tanto térmica como fotovoltaica.

Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

A las medidas establecidas sobre el ahorro de agua potable se le deberán incluir las siguientes:

- En todas las zonas verdes se limitará la superficie a ocupar con césped tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- Se posibilitará el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.
- Se sugiere la limitación de la ocupación bajo rasante de los espacio libres / zonas verdes para favorecer el recarga de acuíferos.

Medidas generales de protección del medio ambiente

- **Protección de la Vegetación:** se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras señaladas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el presente informe.
- En el caso de **arbolado** se estará a lo dispuesto a la Ley de Protección del Arbolado Urbano de la comunidad de Madrid. Respecto al seguimiento de medidas para el trasplante del arbolado se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas de Jardinería y Paisajismo
- **Protección de Incendios:** se dará cumplimiento al Decreto 31/2003 de 13 de marzo por el que se aprueba el Reglamento De Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que este establece para toda la obra de edificación. En las zonas colindantes con áreas forestales se cumplirás las condiciones que establecen el art. 12 del citado Decreto.

Medidas tendientes al Vertido de Líquidos Industriales

- Además de la referencia al cumplimiento de la Ley 10/1993 de 26 de octubre, los vertidos de áreas industriales deberán ajustarse a lo dispuesto en la sección 3 del Capítulo II del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**Art. 7.1. Adecuación al Plan General**

La presente Modificación, y Ordenación Pormenorizada que incorpora, respeta y adapta las condiciones de Urbanización establecidas en el artículo 5.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Las Normas Generales de Urbanización se complementan con lo establecido en el **ANEXO I. Ordenanza para las Obras de Urbanización.**

CAPÍTULO 8. ZONAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ORDENANZAS PARTICULARES).**Art. 8.1. ORDENANZA 01: BLOQUE ABIERTO.****a). Ámbito de aplicación y uso característico**

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **01** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- El uso característico es el residencial en cualquiera de sus regímenes: libre o vivienda protegida.

3.- Las manzanas destinadas a Vivienda Libre **VL** (marcadas con la clave 01.1) que se registrarán por esta Ordenanza son:

M-01, M-02, M-04, M-05, M-07, M-09, M-10, M-11.1, M-15, M-17, M-22.1, M-26, M-28, M-34, M-35, M-38.

4.- Las manzanas destinadas a Vivienda Protegida para Arrendamiento con Opción a Compra $\leq 70\text{m}^2\text{c}$ **VPPA CO** (marcadas con la clave 01.2) que se registrarán por esta Ordenanza son:

M-13, M-14, M-19, M-31, M-32, M-33 y M-37.

5.- Las manzanas destinadas a Vivienda con Protección Pública Básica $\leq 110\text{m}^2\text{c}$ **VPPB** (marcadas con la clave 01.3) que se registrarán por esta Ordenanza son:

M-11.2, M-12, M-20, M-23, M-24, M-25, M-29, M-30.

6.- Las manzanas destinadas a Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado $\text{VPPL} \leq 150\text{m}^2\text{c}$ **VPPL** (marcadas con la clave 01.4) que se registrarán por esta Ordenanza son:

M-16, M-18, M-21, M-22.2, M-27, M-36 y M-42.2.

b). Uso y Tipología**1.- Tipología edificatoria**

La tipología es la de edificación en Bloque Abierto, asociada a edificios exentos rodeados de espacios libres privados. Los edificios no disponen, en general, de patios interiores de luces.

Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes, sobre rasante o subterráneas; como garajes, etc.

2.- Uso característico

El uso característico es el Residencial, pudiendo presentarse los regímenes siguientes:

- Vivienda Libre. **VL**
- Vivienda Protegida para Arrendamiento con opción a Compra. $\leq 70\text{m}^2\text{c}$. **VPPA-OC**
- Vivienda con Protección Pública Básica $\leq 110\text{m}^2\text{c}$. **VPPB**
- Vivienda con Protección Pública de precio Limitado $\text{VPPL} \leq 150\text{m}^2\text{c}$. **VPPL**

c). Condiciones de parcela edificable.

1.- Para que una parcela sea edificable, tendrá que contar con una superficie no inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2.- A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Quince (15) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a quince (15) metros.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

- 1.- Posición respecto a la alineación oficial.
 - 1.1.- La edificación podrá situarse sobre la alineación oficial o retranquearse un mínimo de tres (3) metros en función de sus necesidades.
 - 1.2.- En caso de retranquearse, la franja resultante a la vía pública deberá ajardinarse en una anchura igual o superior a tres metros (3). El resto del espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo, construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de doscientos cincuenta (250) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - 1.3.- En caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.
- 2.- Posición respecto a las parcelas colindantes.
 - 2.1.- La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior, respecto del lindero correspondiente, a tres (3) metros.
 - 2.2.- Podrá adosarse a los linderos medianeros de las parcelas colindantes cuando se produzca en ambas parcelas, de manera que no se generen medianerías.
- 3.- Separación entre edificios dentro de una misma parcela.
 - 3.1.- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.
 - 3.2.- Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:
 - Cuando las dos fachadas enfrentadas sean parámetros ciegos.
 - Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.
 - 3.3.- Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H/3) con mínimo de cuatro (4) metros.
 - 3.4.- Cuando el solape de las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H/4), con un mínimo de cuatro (4) metros.
 - 3.5.- Las rampas de acceso a los edificios pueden estar situadas en el retranqueo. Las rampas nunca invadirán la calzada. Se admitirán itinerarios o tramos que cumplirán lo establecido en el DBSU del Código Técnico de la Edificación vigente.

e). Condiciones de ocupación**1.- Ocupación máxima sobre parcela:**

A los efectos de la implantación de la edificación sobre la parcela, se definen dos grados, para los que se establecen las condiciones siguientes:

- Grado 1: 70% de la parcela edificable sobre rasante y el 100% bajo rasante
Grado 2: 90% de la parcela edificable sobre y el 100% bajo rasante.

2.- Fondo y longitudes máximas de la edificación:

El fondo máximo del bloque será de 18 metros.

La longitud de los bloques podrá ser la de la manzana, siempre que no supere los 100 metros, pudiendo la fachada presentar planos no alineados, con diferencias de profundidad entre planos no inferiores al 10% de la longitud del bloque.

f). Condiciones de volumen

- 1.- El número máximo de plantas sobre rasante que podrá alcanzar la edificación es de planta baja, más dos (2) plantas, más ático (B+II+Ático).

El número máximo de plantas bajo rasante será de dos (2).

La altura máxima, medida en metros, vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de cuatrocientos ochenta (480) centímetros de altura para la planta baja y trescientos veinte (320) centímetros de altura de piso para las restantes plantas. Todo ello, de acuerdo con las condiciones que fijan las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.- La superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de:

- | | |
|-----------|---|
| • VL | grado 1º: 2,80 m ² c/m ² s - grado 2º: 2,10 m ² c/m ² s |
| • VPPA OC | 2,10 m ² c/m ² s |
| • VPPB | 2,10 m ² c/m ² s |
| • VPPL | 2,10 m ² c/m ² s |

g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- Las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial en tipología colectiva, en el Capítulo 4 de estas Normas, quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

La planta baja se podrá destinar a usos Terciarios, Productivos o Dotacionales, con las limitaciones establecidas en el epígrafe correspondiente.

2.- 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.).

h). Condiciones de desarrollo.

1.- La edificación de cada manzana, según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las presentes Ordenanzas, se desarrollará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y/o Edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondientes serán las asignadas a cada manzana.

2.- Los Estudios de Detalle deberán fijar, conforme al artículo 53 de la ley 9/2001 y lo establecido en las presentes Ordenanzas, las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación. Además, los Estudios de Detalle deberán:

- No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad que en caso de que se propongan viviendas cuya parcela no dé frente a un viario público, no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una Modificación Puntual.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios accesibilidad y seguridad de utilización y sea viable su evacuación en caso de emergencia.

3.- Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente Ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 50% de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y el resto, en proindiviso mancomunado, con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres áreas infantiles, etc., de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de vivienda, resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte proindivisa, no podrá ser inferior a la mínima establecida en la presente Ordenanza

i). Otras condiciones.

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

2.- Será obligatoria la construcción de un cerramiento de parcela diáfano, coincidente con la alineación exterior, excepto en aquellas fachadas cuya planta baja cuente con locales de uso terciario o dotacional, o con soportales.

Art. 8.2. ORDENANZA 02: MANZANA CERRADA.**a). Ámbito de aplicación y uso característico.**

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **02** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- El uso característico es el residencial en régimen de vivienda protegida.

3.- Las manzanas destinadas a Vivienda Protegida para Arrendamiento con opción a Compra $\leq 70\text{m}^2\text{c}$ **VPPA OC** que se regirán por esta Ordenanza son:
M-31, M-32 y M-33.

b). Uso y Tipología**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. Los edificios pueden disponer o no de patios interiores de luces.

2.- Uso característico

El uso característico es el Residencial, pudiendo presentarse los regímenes siguientes:

- Vivienda Protegida para Arrendamiento con opción a Compra. $\leq 70\text{m}^2\text{c}$.
VPPA-OC

c). Condiciones de parcela edificable.

1.- Para que una parcela sea edificable, tendrá que contar con una superficie no inferior a quinientos (500) metros cuadrados.

2.- A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones de fincas, las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:

- Frente mínimo: Quince (15) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a quince (15) metros.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1.- No se autorizan los retranqueos a vía pública de acceso rodado o peatonal.

2.- La edificación se adosará a linderos laterales de parcela.

e). Condiciones de ocupación

1.- 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, no superando el 70% de la parcela edificable sobre rasante y el 100% bajo rasante.

2.- Fondo y longitudes máximas de la edificación:

El fondo máximo del bloque será de 18 metros.

La longitud de los bloques podrá ser la de la manzana, siempre que no supere los 100 metros, pudiendo la fachada presentar planos no alineados, con diferencias de profundidad entre planos no inferiores al 10% de la longitud del bloque.

f). Condiciones de volumen

1.- El número máximo de plantas sobre rasante que podrá alcanzar la edificación es de planta baja, más dos (2) plantas, más ático (B+II+Ático).

El número máximo de plantas bajo rasante será de dos (2).

La altura máxima, medida en metros, vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de cuatrocientos ochenta (480) centímetros de altura para la planta baja y trescientos veinte (320) centímetros de altura de piso para las restantes plantas. Todo ello, de acuerdo con las condiciones que fijan las Normas Urbanísticas del Plan General.

2.- La superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de $2,10\text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$

g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- Las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial en tipología colectiva, en el Capítulo 4 de estas Normas, quedan complementadas o limitadas en los siguientes aspectos:

La planta baja podrá ser ocupada por dependencias y servicios comunes de la edificación (portales, trasteros, salas de juego, vestuarios piscinas, etc.), pudiendo albergar usos residenciales terciarios, productivos y terciarios.

2.- 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.).

h). Condiciones de desarrollo.

1.- La edificación de cada manzana, según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las presentes Ordenanzas, se desarrollará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y/o Edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondientes serán las asignadas a cada manzana.

2.- Los Estudios de Detalle deberán fijar, conforme al artículo 53 de la ley 9/2001 y lo establecido en las presentes Ordenanzas, las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación. Además, los Estudios de Detalle:

- No podrán parcelar el suelo. Como consecuencia de esta imposibilidad que en caso de que se propongan viviendas cuya parcela no dé frente a un viario público, no podrán constituir una parcela propia, quedando las mismas dentro del régimen de comunidad de propietarios que se establezca como consecuencia de la división horizontal que se practique en su momento. En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una Modificación Puntual.
- Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.

3.- Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente Ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 50% de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y el resto, en proindiviso mancomunado, con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres áreas infantiles, etc., de carácter privado. En cualquier caso, la parcela total vinculada a cada unidad de vivienda, resultado de sumar la parcela vinculada a la edificación y la parte proindivisa, no podrá ser inferior a la mínima establecida en la presente Ordenanza

i). Otras condiciones.

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

2.- Los cerramientos de parcela no tendrán una altura mayor de 2,50 metros ni menor de 2,00 metros debiendo construirse con materiales opacos (mampostería, ladrillo enfoscado, etc) con acabado de superficie no permitiéndose fábrica de obra en bruto sin acabado.

3.- A partir de 1 m de construcción en la forma anteriormente indicada se podrán instalar elementos de madera o metálicos pintados en tonos oscuros, prohibiéndose el aluminio en toda su gama, el P.V.C., los materiales plásticos o las terminaciones brillantes.

Art. 8.3. ORDENANZA 03. Terciario Empresarial.**a). Ámbito de aplicación y uso característico**

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **03** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- El uso característico es el Terciario. Actividad Productiva y Empresarial.

3.- Las manzanas destinadas a Terciario. Actividad Productiva y Empresarial **TE**, que se registrarán por esta Ordenanza son:

M-39, M-40, M-41, M-42, M-43.1, M-44, M-45, M-46.

b). Uso y Tipología1.- Tipología edificatoria

La tipología edificatoria genérica correspondiente a esta ordenanza es la de nave destinada a usos productivos y terciario oficinas.

2.- Dentro de las variantes en las que puede materializarse esta tipología, se han definido los siguientes, atendiendo fundamentalmente a las necesidades económicas que puedan implantarse:

Grado 1: NAVE NIDO: Edificios industriales de pequeña superficie, adosadas lateralmente o por el testero, definiendo frentes de fachada continuos. Preferentemente formarán 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: EDIFICIO TERCIARIO DE OFICINAS.

Grado 4: NAVE INDUSTRIAL: Edificios exentos con uso productivo exclusivo, que albergan industrias medias o grandes.

3.- Cada uno de los grados y tipologías puede implantarse en las parcelas calificadas como **TE** siempre que se de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Redacción y aprobación de un Estudio de Detalle conjunto y unitario;
- b) Proyecto y ejecución conjunta.

4.- Uso característico

El uso característico en todos los grados es el productivo.

5.- Uso compatible

Los usos Dotacional; Infraestructuras y Servicios Públicos; Espacios Libres, Aparcamiento.

El uso **Residencial** para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.

El uso **Comercial**, en todas las categorías.

El uso **Industrial** en la categoría 1

6.- Uso prohibido

El resto de los usos

c). Condiciones de parcela edificable.

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:	3.000 m ²	30,00 metros

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1.- Alineaciones exteriores y retranqueos frontales:

En todos los grados el retranqueo mínimo a la alineación oficial en cada fachada será de cinco (5,00) metros.

2.- Retranqueo a lindero posterior:

Grado 1: No se establecen retranqueos.

Resto de Grados: Cinco (5,00) metros

3.- Retranqueos a linderos laterales:

Grado 1: No se admiten los retranqueos laterales, debiéndose construir la edificación adosada a la medianería.

Resto de Grados: 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 tres (3,00) metros.

4.- En el Grado 2 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.

5.- 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 cinco (5,00) metros si este espacio interior de separación es accesible directamente desde el viario público y de tres (3,00) metros en caso contrario.

e). Condiciones de ocupación

1.- La ocupación máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en cada parcela, dependiendo del grado asignado a la misma, será la siguiente:

Grado 1: 100% de la superficie neta de parcela.

Grados 2 y 4: 70 % de la superficie neta de parcela.

Grado 3: 50% de la superficie de la parcela

2.- Las plantas bajo rasante podrán ocupar en todos los grados la totalidad de la parcela.

f). Condiciones de volumen

1.- La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones es la siguiente:

Grado 1: Número máximo de plantas sobre rasante: 2 (Baja + 1). Altura máxima diez (10,00) metros. Número máximo de plantas bajo rasante: dos (2).

Resto de Grados: Número máximo de plantas sobre rasante: 3 (Baja + 2). Altura máxima: quince (15,00) metros. Número máximo de plantas bajo rasante: dos (2).

2.- 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.

3.- En los Grados 2º 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 cumbrera con un máximo absoluto de veinticinco (25,00) metros, o mayor número de plantas bajo rasante.

4.- Serán admisibles las cubiertas planas; y las inclinadas siempre que la altura de cumbrera no sea superior a seis (6,00) metros medidos desde el punto de arranque del plano inclinado de formación de cubierta.

5.- El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran.

6.- La superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 1,25 m²c/m²s para las manzanas M-39, M-40, M-41, M-42, M-43.1, y el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 0,45 m²c/m²s para las manzanas M-44, M-45, M-46.

g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

La categoría de Servicio de Venta de Carburantes sólo será admisible en parcelas de grados 2º ó 4º y siempre que disten más de 200 metros de cualquier parcela con uso residencial. A estos efectos, la distancia que separa dos parcelas se medirá entre los puntos incluidos en ambas más próximos entre sí.

h). Condiciones de desarrollo.

1.- La edificación de cada manzana, según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en las presentes Ordenanzas, se desarrollará directamente a través de los oportunos Proyectos de Parcelación y/o Edificación y, en su caso, a través de Estudios de Detalle. En este supuesto la edificabilidad y número de viviendas correspondientes serán las asignadas a cada manzana.

2.- Los Estudios de Detalle deberán fijar, conforme al artículo 53 de la ley 9/2001 y lo establecido en las presentes Ordenanzas, las alineaciones, rasantes y volúmenes de la edificación. Además, los Estudios de Detalle:

- No podrán parcelar el suelo..
- En el supuesto de que con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial se necesiten incorporar viarios públicos dentro de alguna de las manzanas, deberá redactarse una Modificación Puntual.
- Deberán asegurar que la ordenación interior de cada manzana cumpla con la normativa de incendios y sea viable su evacuación en caso de emergencia.

3.- Podrán proyectarse actuaciones en régimen de condominio. En este supuesto la parcela mínima establecida en la presente Ordenanza constará de dos partes, una privativa vinculada a la edificación que no podrá ser inferior al 50% de la superficie mínima de parcela establecida en la ordenanza y el resto, en proindiviso mancomunado, con destino a pistas deportivas, viarios privados, piscinas, espacios libres áreas infantiles, etc., de carácter privado.

i). Otras condiciones.

Será obligatoria la construcción de un cerramiento de parcela diáfano, coincidente con la alineación exterior.

Se habilitará una plaza por cada 50 m² de locales comerciales y una por cada 12,5 m² en los casos de centros o grandes superficies comerciales.

Para los usos de talleres o almacenes, se reservará una plaza por cada 100 m², dotación que se duplicará si se destinan al sector de automóviles.

Los mercados y centros comerciales dispondrán de una zona de carga y descarga de 30 m² por cada 500 m² de superficie de venta con un mínimo de 50m².

Art. 8.4. ORDENANZA 04: TERCIARIO COMERCIAL.

a). Ámbito de aplicación y uso característico

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **04** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- El uso característico es el Terciario. Comercial.

3.- Las manzanas destinadas a Terciario. Comercial **TC**, que se registrarán por esta Ordenanza son: M-03, M-06, M-08, M-47, M-48.

b). Uso y Tipología

1.- La tipología edificatoria correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos de escasa altura (una o dos plantas) que al menos dedican un 30% de su superficie en planta a los usos comercial, de ocio o de restauración.

2.- Se definen dos grados dentro de esta ordenanza, dependiendo de la categoría del uso global:

Grado 1: Centros Comerciales Integrados y Grandes Superficies Comerciales en las manzanas M-47, M-48.

Grado 2: Medianas Superficies Comerciales en las manzanas M-03, M-06, M-08.

3.- Uso característico

Terciario destinado a centros comerciales.

4.- Uso compatible

Los usos Dotacional; Infraestructuras y Servicios Públicos; Espacios Libres, Aparcamiento.

El uso **Residencial** para vivienda del personal de vigilancia o mantenimiento.

El uso **Comercial**, en todas las categorías.

El uso **Industrial** en la categoría 1

6.- Uso prohibido

El resto de los usos

c). Condiciones de parcela edificable.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie sea inferior a los siguientes valores:

	Superficie	Frente
Grado 1:	10.000 m ²	50,00 metros.
Grado 2:	3.000 m ²	30,00 metros.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**1.- Alineaciones y retranqueos**

Se establecerá un retranqueo frontal obligatorio a lo largo de todas las alineaciones exteriores y linderos, no inferior a los siguientes valores:

Grado 1: Ocho (8,00) metros.

Grado 2: Sin retranqueos. En el caso de que la parcela con uso comercial linde con otra parcela de uso lucrativo, se exigirá un retranqueo lateral y posterior mínimo de cinco (5,00) metros, salvo que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes. En este caso, la solicitud de licencia de obra deberá tramitarse con un Proyecto de Obra unitario y adjuntarse a la misma fotocopia legalizada de la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho acuerdo.

2.- 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.

e). Condiciones de ocupación

La Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en cada parcela será el resultado de referir a su superficie neta el porcentaje siguiente:

Grado 1: 50% de la parcela cuando el aparcamiento bajo rasante constituya más del 50% de todas las plazas de aparcamiento; en caso contrario la ocupación máxima será del 40% de la parcela.

Grado 2: 50% de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

f). Condiciones de volumen

1.- La altura máxima que podrán alcanzar las edificaciones y construcciones sobre rasante es de 2 (Baja+I). Altura máxima diez (10,00) metros. Número máximo de plantas bajo rasante: (tres) 3

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de la edificación o de cumbre, hasta un máximo absoluto de quince (15,00) metros, para usos que así lo exijan (espectáculos, etc.). El área con altura superior a 12,00 metros representará como máximo el 25% en planta de la superficie total cubierta.

3.- 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 fachada.

4.- 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.- Serán admisibles tanto las cubiertas planas como las inclinadas y siempre que la altura de cumbre, medida desde el alero a la línea de cumbre más elevada, no sea superior a 6,00 metros.

6.- En los locales comerciales, interiores al Centro Comercial, se permiten entreplantas, únicamente en plantas baja y primera, 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.

7.- La superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 0,60 m²c/m²s.

8.- En Centros Comerciales no se computarán, a efectos de edificabilidad, las superficies construidas cerradas destinadas a zonas comunes complementarias del edificio que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos. La superficie de estos espacios complementarios no podrá superar el máximo del 40% de la edificabilidad máxima permitida.

g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- Se admite como uso alternativo el Terciario Empresarial.

2.- En el caso de aplicarse este uso pormenorizado, se estará a las condiciones establecidas por el mismo en la Ordenanza anterior para el grado o grados que se establezcan.

h). Otras Condiciones.

1.- El Proyecto de Edificación deberá justificar la cuantificación y dotación correspondiente de plazas de aparcamiento para visitantes y para empleados.

2.- Los usos compatibles que eventualmente puedan establecerse requerirán la provisión de plazas de aparcamiento que determinan las Condiciones Específicas de dichos Usos.

3.- 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.

4.- El uso comercial en edificio exclusivo de superficie superior a 5.000 m² requerirá disponer de, al menos, una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para camiones. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 500 m² para aparcamiento y maniobra.

5.- Al menos el 75% de la superficie de venta del Centro Comercial será accesible por ascensor capaz para silla de ruedas, y/o por rampa para el acceso en silla de ruedas, cumpliendo el Art. 6º del Decreto 138/1998, de 23 de julio, de especificaciones técnicas de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Art. 8.5. ORDENANZA 05: TERCIARIO HOTELERO.

a). Ámbito de aplicación y uso característico

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **05** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- El uso característico es el Residencial. Hotelero.

3.- La manzana destinada a Terciario. Hotelero **TH**, que se regirán por esta Ordenanza es la TH.

b). Uso y Tipología

1.- La tipología correspondiente a esta ordenanza es la de edificios exentos que al menos dedican un 30% de su superficie en planta a los usos hotelero, ocio y, de restauración.

2.- Uso característico
Residencial Hotelero

3.- Uso compatible
Los usos Dotacional; Infraestructuras y Servicios Públicos; Espacios Libres, Aparcamiento.

4.- Uso prohibido
El resto de los usos.

c). Condiciones de parcela edificable.

No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas cuya superficie sea inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados, ni su frente inferior a treinta (30,00) metros.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1.- Se establecerá un retranqueo frontal obligatorio a lo largo de todas las alineaciones exteriores y linderos, no inferior a cinco (5,00) metros.

2.- 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.

e). Condiciones de ocupación

1.- La Ocupación Máxima que podrá alcanzar la edificación sobre rasante en cada parcela será el 50 % de la superficie de esta.

2.- Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

f). Condiciones de volumen

1.- El número máximo de plantas sobre rasante que podrá alcanzar la edificación es de planta baja, más dos (2) plantas, más ático (B+II+Ático). Número máximo de plantas bajo rasante: (tres) 3

2.- 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 fachada.

3.- 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 4,00 metros medidos desde el alero si se instalasen sobre un edificio.

4.- 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 más elevada, no sea superior a 6,00 metros.

5.- La superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 1,40 m²c/m²s.

g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- En el caso de aplicarse alguno de estos usos pormenorizados, se estará a las condiciones establecidas para ellos en su Ordenanza.

h). Otras Condiciones.

Será obligatoria la construcción de un cerramiento de parcela diáfano, coincidente con la alineación exterior.

Art. 8.6. ORDENANZA 06. DOTACIONAL PRIVADO.**a). Ámbito de aplicación.**

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **06** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- Se define una única manzana con destino al uso de Dotacional Privado **DP**, que se registrará por esta Ordenanza; es la denominada DP.

b). Uso y Tipología**1.- Tipología edificatoria**

La tipología asociada a esta ordenanza corresponde a espacios o edificaciones de uso colectivo privado, destinados a albergar equipamientos de carácter metropolitano, urbano o local.

2.- Uso característico

El uso característico es el de Dotaciones de carácter privado.

c). Condiciones de parcela edificable.

1.- No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie inferior a tres mil (3.000) metros cuadrados o con frente, a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, inferior a quince (15,00) metros.

2.- En todo caso, se respetarán las superficies mínimas de parcela establecidas en la legislación sectorial de equipamientos escolares.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1.- Alineaciones exteriores y retranqueos frontales:

El retranqueo mínimo a la alineación oficial en cada fachada será de cinco (5,00) metros.

2.- Retranqueo a linderos posteriores y laterales:

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.

3.- 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.

4.- Separación entre edificios

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 cinco (5,00) metros si este espacio interior de separación es accesible directamente desde el viario público y de tres (3,00) metros en caso contrario.

e). Condiciones de ocupación

La ocupación máxima será del 30%.

f). Condiciones de volumen

1.- El número máximo de plantas que podrán alcanzar las edificaciones es de tres 3(Baja+II) plantas sobre rasante. Altura máxima de quince (15,00) metros.

2.- El número máximo de plantas bajo rasante será de dos (2).

3.- Serán admisibles las cubiertas planas; y las inclinadas siempre que la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada, no sea superior a seis (6,00) metros.

4.- El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran.

5.- La superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 0,15 m²c/m²s.

g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- Dentro del uso dotacional, se admiten, como alternativos pormenorizados, las categorías siguientes:

- Dotación Deportiva
- Dotación Educativa
- Dotación Sanitaria o Asistencial
- Dotación Cultural, Social, Religiosa o Recreativa
- Alojamiento Comunitario
- **Viviendas públicas y de integración social** promovidas por el ayuntamiento.
- Dotación administrativa (Administración Pública)

2.- Podrán coexistir dos o más categorías específicas en una manzana.

h). Otras Condiciones.

1.- La dotación de aparcamiento cumplirá 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.

2.- 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.- Será obligatoria la construcción de un cerramiento de parcela diáfano, coincidente con la alineación exterior.

Art. 8.7. ORDENANZA 07. EQUIPAMIENTOS SOCIALES.**a). Ámbito de aplicación.**

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **07** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- Las manzanas destinadas al uso de Equipamientos Sociales **ES**, que se regirá por esta Ordenanza; son las marcadas con los códigos RG-ES y RL-ES, todas ellas de propiedad municipal.

b). Uso y Tipología**1.- Tipología edificatoria**

La tipología asociada a esta ordenanza corresponde a espacios o edificaciones de uso colectivo público, destinados a albergar equipamientos de carácter metropolitano, urbano o local.

2.- Uso característico

El uso característico es el de Equipamientos Sociales de carácter público.

c). Condiciones de parcela edificable.

1.- No podrán realizarse segregaciones, parcelaciones o reparcelaciones que conduzcan a la formación de parcelas con superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados o con frente, a vía pública o espacio libre de uso y dominio público, inferior a quince (15,00) metros.

2.- En todo caso, se respetarán las superficies mínimas de parcela establecidas en la legislación sectorial de equipamientos escolares.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**1.- Alineaciones exteriores y retranqueos frontales:**

El retranqueo mínimo a la alineación oficial en cada fachada será de cinco (5,00) metros.

2.- Retranqueo a linderos posteriores y laterales:

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.

3.- 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.

4.- Separación entre edificios

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 cinco (5,00) metros si este espacio interior de separación es accesible directamente desde el viario público y de tres (3,00) metros en caso contrario.

e). Condiciones de ocupación

No se establece limitación en la ocupación de parcela. La ocupación será la necesaria para la implantación del uso. No obstante, para parcelas superiores a 5000m²s la ocupación máxima será del 80%.

f). Condiciones de volumen

- 1.- El número máximo de plantas que podrán alcanzar las edificaciones es de tres 3 (Baja + 2) plantas sobre rasante. Altura máxima de quince (15,00) metros.
- 2.- El número máximo de plantas bajo rasante será de dos (2).
- 3.- 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.
- 4.- Serán admisibles las cubiertas planas; y las inclinadas siempre que la altura de cumbrera, medida desde el alero a la línea de cumbrera más elevada, no sea superior a seis (6,00) metros.
- 5.- El Ayuntamiento podrá autorizar, previa solicitud justificada de la Propiedad, alturas superiores de cumbrera cuando la maquinaria, los procesos productivos o la topografía del terreno así lo requieran.
- 6.- La superficie máxima edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie el Coeficiente de Edificabilidad de 1,00 m²c/m²s.

g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- Dentro del uso de equipamiento social, se admiten, como alternativos pormenorizados, las categorías siguientes:

- Dotación Deportiva
- Dotación Educativa
- Dotación Sanitaria o Asistencial
- Dotación Cultural, Social, Religiosa o Recreativa
- Alojamiento Comunitario
- Dotación administrativa (Administración Pública)

2.- Podrán coexistir dos o más categorías específicas en una manzana.

h). Otras Condiciones.

- 1.- La dotación de aparcamiento cumplirá 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.
- 2.- 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.- Será obligatoria la construcción de un cerramiento de parcela diáfano, coincidente con la alineación exterior.

Art. 8.8. ORDENANZA 08: RED SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO (LIC) Y RED SUPRAMUNICIPAL DE ZONA VERDE DE PROTECCIÓN DE LIC**a). Ámbito de aplicación.**

- 1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **08** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.
- 2.- Las parcelas destinadas al uso de Espacios Libres de Uso Público: **Lugar de Interés Comunitario, RSM-LIC** que corresponde a la franja del Lugar de Interés Comunitario (LIC) ES3110006 "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste" y a la Zona Verde de Protección de LIC, **RG-ZV-Protección LIC** de propiedad pública

b). Uso y Tipología

El uso característico es el de Espacios Libres Públicos.

c). Condiciones de parcela.

Parcela mínima, 10.000m²s.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

El retranqueo mínimo a la alineación oficial será de cinco (5,00) metros.

Sólo se permitirán las edificaciones necesarias para el uso y explotación del LIC, con carácter natural e integrado en el medio.

e). Condiciones de ocupación.

Ocupación máxima del 2% concentrada como máximo en el 50% de la parcela.

f). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- En la franja del **Lugar de Interés Comunitario (LIC)** ES3110006 "Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste" en el ámbito de "Las Cabezadas", que se incluye en la RSM-LIC, se impide un ajardinamiento "al uso" de la zona (no siendo de aplicación las condiciones de paseos y plazas peatonales), el tipo de intervención permitida es aquella que potencie la recuperación y mejora de las asociaciones botánicas (dosel de vegetación de ribera) que motivaron la declaración de la zona como LIC.

2.- Se desarrolle a través de un Plan Especial de ordenación y diseño del ámbito que atenderá a lo dispuesto por la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y, en concreto, a lo contenido en su artículo 6.

g) Se consideran usos y actividades permitidas:

- a) Las forestales que sean compatibles con la finalidad y objetivos de protección de cada espacio natural.
- b) Las necesarias para la gestión del espacio natural.
- c) Las de mera conservación de obras públicas.
- d) Las de ejecución de obras públicas permitidas por la legislación sectorial específica.

h) Usos y actividades autorizables:

- Son aquellos que bajo determinadas condiciones puedan ser tolerados por el medio natural sin deterioro apreciable de sus valores, y como tales se establezcan en los correspondientes instrumentos de planeamiento.

- Los usos y actividades autorizables precisarán autorización de la Consejería competente.

- Cuando los usos y actividades autorizables precisen otro título administrativo de intervención por razón de la materia, la Consejería o Administración Pública competente para su otorgamiento, con carácter previo a la resolución del procedimiento administrativo, solicitará informe a la Consejería competente en materia de conservación de la naturaleza.

i) Usos y actividades prohibidas:

Se consideran usos y actividades prohibidas todas aquellas que sean incompatibles con la finalidad de la protección del espacio natural y supongan un peligro actual potencial, directo o indirecto, para el espacio natural o cualquiera de sus elementos o valores.

j). Otras Condiciones.

Se establecen las condiciones siguientes:

1. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.
2. Se aplicará el Decreto 18/1992 de 26 de marzo de la lista de árboles singulares.

Art. 8.9. ORDENANZA 09: RED SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO. VÍA PECUARIA**a). Ámbito de aplicación.**

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **09** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- Las parcelas destinadas al uso de Espacios Libres de Uso Público: **Vía Pecuaria, RSM-VPe**, corresponde a la Vía Pecuaria Colada de Toledo que se recupera de la ocupación de la antigua N-

400 y a la recuperación de la Vía Pecuaria Vereda de la Fuente de la Reina, ambas de propiedad pública.

b). Uso y Tipología

1.- Vía Pecuaria.

Se trata de espacios abiertos de uso público en los que, con carácter general, no se prevé edificación.

2.- El uso característico es el de Vía Pecuaria.

c). Condiciones de parcela.

No se fijan condiciones de parcela mínima, siendo indivisibles las definidas por el Plan.

d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

No se permiten edificaciones.

e). Condiciones de ocupación.

No se permiten edificaciones.

f). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- En la **Vía Pecuaria** que se incluye en la Red Supramunicipal de Vías Pecuarias (RSM-VP), se autorizarán los usos que permite la Ley 8/98 de 5 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid:

2.- El uso principal será el tránsito ganadero conforme a lo establecido en dicho texto legal, admitiéndose como usos compatibles y complementarios, siempre que no entorpeciesen el anterior, los especificados en dicha Ley (desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, plantaciones lineales, senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).

h). Condiciones particulares del uso en la zona de Vía Pecuaria.

1.- En cumplimiento del informe de vías pecuarias de 8 de junio de 2009 se establecen las condiciones siguientes:

- Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.
- El Estudio de Incidencia Ambiental hace referencia a la consulta de la lista de árboles singulares que incorpora el Decreto 18/1992 de 26 de marzo.

2. En todas las aplicaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

3. Respecto a las posibles interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- En los viarios ya construidos sobre vías pecuarias en los que se pretenda construir rotondas se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordean las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de vías pecuarias
- En los cruces con carreteras u otras infraestructuras, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre el plano (grafiendo las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel) en ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- En el caso de que un viario rodado a construir precise cruzar alguna Vía Pecuaria, el cruce (al mismo o distinto nivel) deberá ser aprobado por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con el artículo 28 de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, instado por solicitud del organismo promotor. Mientras dicho cruce no sea aprobado si procede, no se podrá ocupar el terreno de vía pecuaria.

- En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con la vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas" de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en quien recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante orden la modificación del trazado.
- Los cruces de las vías pecuarias con viales, si las condiciones de seguridad vial lo permiten, podrán realizarse al mismo nivel siempre que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas,...) y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.

4. En el acondicionamiento de vías pecuarias se utilizarán materiales no asfálticos.

5. En cuanto a la situación y delimitación del dominio público de las vías pecuarias, prevalecerá lo recogido en los planos de clasificación y deslinde legalmente aprobados.

6. Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las Vías Pecuarias.

7. Las Infraestructuras Lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Los elementos de las redes como pozos de registro, arquetas u otros, quedarán fuera de las vías pecuarias.

8. En cuanto a las ocupaciones y concesiones, en los terrenos de vías pecuarias solo se podrán autorizar ocupaciones temporales, nunca permanentes. El nuevo trazado propuesto no puede llevar en su interior concesiones de tuberías subterráneas de saneamiento ni de suministro de gas.

9. El asfaltado o cualquier procedimiento similar que desvirtúe la naturaleza de las vías pecuarias están prohibidos por la Legislación Vigente.

Art. 8.10. ORDENANZA 10: ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

a). Ámbito de aplicación.

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **10** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- Las parcelas destinadas al uso de Espacios Libres de Uso Público: **ZV** y **EL**, que se registrarán por esta Ordenanza son las marcadas con los códigos **RG-ZV**, **RL-ZV** y **RL-EL**, todas ellas de propiedad pública.

b). Uso y Tipología

1.- Se trata de espacios abiertos de uso público.

2.- Dentro de esta ordenanza se definen varios grados, diferenciados por la intensidad del uso previsto, el carácter de su urbanización y la legislación sectorial que le es de aplicación:

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. Se identifican con los códigos RL-EL en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

Grado 2: Parque Público:

Corresponde a espacios abiertos no urbanizados, mayoritariamente ajardinados, destinados a un uso recreativo de carácter intensivo. Se identifican como RG-ZV y RL-ZV en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

c). Condiciones de parcela.**Grado 1:** 1.000m²s.**Grado 2:** 5.000m²s.**d). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

Se aplicarán las condiciones siguientes:

Grado 1: No se imponen otras condiciones que las necesarias para no obstaculizar la circulación y las que eviten generar barreras.**Grado 2:** Se establece un retranqueo obligatorio a todos los linderos de diez (10) metros.**e). Condiciones de ocupación.****Grado 1:** Las edificaciones no podrán ocupar una superficie mayor del diez por ciento (10%) sobre rasante. Las únicas limitaciones que se establecen a la ocupación bajo rasante, son que la edificación no sobresalga por encima de la rasante natural del terreno y que permita la plantación de especies vegetales en éste.**Grado 2:** Las edificaciones no podrán ocupar una superficie mayor del diez por ciento (10%) sobre rasante. No se permite la ocupación bajo rasante.**f). Condiciones de volumen**

1.- 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 1: Número máximo de plantas sobre rasante: 1 (Baja). Altura máxima: tres (3,00) metros.**Grado 2:** Número máximo de plantas sobre rasante: 1 (Baja). Altura máxima: cuatro (4,00) metros.

2.- La altura máxima de cumbrera será el resultado de sumar tres (3,00) metros a la altura máxima establecida.

3.- 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:

Grado 1: 0,01 m²c/m²s.**Grado 2:** 0,01 m²c/m²s.**g). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.**1.- En los **grados 1 y 2** se permiten los usos Dotacional Recreativo, deportivo, sociocultural y educativo incluso en instalaciones cubiertas en los términos establecidos en las Condiciones Generales de regulación del uso.

2.- La localización de instalaciones o edificios o construcciones de uso recreativo, deportivo o 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 Plan Especial o 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.

h). Otras Condiciones.

De acuerdo con el Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008, se establecen las condiciones siguientes:

1. Los ámbitos calificados como zonas verdes cumplirán el Decreto 78/1999 especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.
2. Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes.
3. Se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica de la capa edáfica, retirada y tratada de acuerdo con lo propuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental. Se limitará el tiempo de apilado de los materiales a un plazo que no superará los 12 meses.
4. Se aplicará el Decreto 18/1992 de 26 de marzo de la lista de árboles singulares.

5. En todas las zonas verdes se limitará la superficie a ocupar con césped tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
6. Se posibilitará el uso de materiales que permitan el drenaje del agua con el objeto de restringir al mínimo las superficies impermeables de los nuevos desarrollos.
7. Se sugiere la limitación de la ocupación bajo rasante de los espacio libres / zonas verdes para favorecer el recarga de acuíferos.
8. Los cruces de las vías pecuarias con viales, si las condiciones de seguridad vial lo permiten, podrán realizarse al mismo nivel siempre que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura, el pavimento estará constituido por materiales no asfálticos preferiblemente adoquines de piedra naturales (roca, basaltos, calizas,...) y debidamente señalizado indicando cruce con vía pecuaria.

Art. 8.11 ORDENANZA 11: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS

a). Ámbito de aplicación.

- 1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **11** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.
- 2.- Las parcelas destinadas al uso de Infraestructuras y Servicios Públicos, que se regirá por esta Ordenanza; son las marcadas con los códigos RSM-FFCC, RG-INF, RG-SU y RG-INF-CAZ, todas ellas de propiedad pública.

b). Uso y Tipología

- 1.- 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.
- 2.- La tipología es la de los edificios propios de las infraestructuras del transporte (estaciones de FFCC o autobús, áreas o edificios de aparcamiento independientes de la vía pública, etc.) y de las infraestructuras eléctricas y de suministro y depuración de agua.
- 3.- El Uso característico es el de Infraestructuras y Servicios Públicos.
- 4.- Por la especificidad de los usos de los que se trata, se definen dos grados, en función del uso pormenorizado al que se destina la parcela:

- Grado 1: Infraestructuras del Transporte.
- Grado 2: Otros servicios públicos.

c). Condiciones de parcela.

No se fijan condiciones de parcela mínima, entendiéndose como tal, la necesaria para implantar la infraestructura o para dar el servicio.

d). Condiciones de posición de las edificaciones e instalaciones en la parcela.

- 1.- En aquellas parcelas en las que se prevea edificación:
 - Grado 1: No se exigen retranqueos a ningún lindero.
 - Grado 2: 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.
- 2.- Para las instalaciones no se exigen retranqueos.

e). Condiciones de ocupación

No se establece limitación en la ocupación de parcela.

f). Condiciones de volumen

- 1.- El número máximo de plantas que podrán alcanzar las edificaciones es de tres 3 (Baja + II) plantas sobre rasante. Altura máxima de doce (12,00) metros.

2.- El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, admitir mayores alturas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento, tanto para edificios como para instalaciones.

3.- La Superficie Máxima Edificable en cada parcela será el resultado de referir a su superficie neta el Coeficiente de Edificabilidad de $1,0 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

g). Normativa específica

En cada caso se cumplirá la normativa sectorial reguladora de la Red de infraestructura que corresponda.

h). Otras Condiciones.

De acuerdo con el Informe de Medio Ambiente de 5 de marzo de 2008, se imponen las condiciones siguientes:

1. Respecto a la subestación eléctrica presente en el ámbito deberá efectuarse un estudio de la contaminación electromagnética generada y de sus repercusiones ambientales, especialmente sobre la salud humana, en relación a los usos propuestos, a cargo de los promotores.

2. Se tendrá en cuenta, como referencia general, la Recomendación del Consejo de 12 de Julio de 1999 (1999/519/CE) relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos (0 Hz 300 GHz).

Art. 8.12. ORDENANZA 12: VIARIO PUBLICO

a). Ámbito de aplicación.

1.- Esta Ordenanza regula los espacios a los que no se les ha asignado ninguna otra clave, a los que les correspondería la clave **12** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- Los espacios destinados al uso de Viario Público, que se regirá por esta Ordenanza; son los marcadas con los códigos RG-V y RL-V, todos ellos pertenecientes al dominio público.

3.- Estos espacios conforman 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.

b). Uso

1.- El uso característico es el de Transporte.

2.- En el Capítulo sobre Condiciones de los Usos se establecen los usos compatibles y la intensidad admisible de los mismos.

c). Otras condiciones.

1.- 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.

2.- Se admite la edificación necesaria para el correcto funcionamiento de la vía, tanto en cuanto a mantenimiento como al servicio a los usuarios.

d). 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..

Art. 8.13. ORDENANZA 13: RED SUPRAMUNICIPAL DE VIVIENDA PÚBLICA.

a). Ámbito de aplicación y uso característico

1.- Esta Ordenanza regula las manzanas marcadas con la clave **13** en el Plano O.4. Ordenación Pormenorizada. Zonificación.

2.- Se permite la formación de conjuntos que compartan elementos superficiales como jardines y zonas comunes o subterráneas, como garajes, etc.

3. En los terrenos calificados de RSM-VP, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 91 de la LSCM, es alternativo en toda o en parte de la superficie el uso de RSM-ES con las condiciones establecidas en la ordenanza del artículo 8.7- Ordenanza 7. Equipamientos Sociales.

b). Uso.

1.- El uso característico es el Vivienda de Promoción Pública y Equipamiento Social

c). Condiciones de posición de la edificación en la parcela.

1.- Posición respecto a la alineación oficial.

1.1.- La edificación podrá situarse sobre la alineación oficial o retranquearse un mínimo de tres (3) metros en función de sus necesidades.

1.2.- En caso de retranquearse, la franja resultante a la vía pública deberá ajardinarse en una anchura igual o superior a tres metros (3). El resto del espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo, construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de doscientos cincuenta (250) centímetros por trescientos cincuenta (350) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

1.3.- En caso de quedar medianerías al descubierto, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.

2.- Posición respecto a las parcelas colindantes.

2.1.- La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior, respecto del lindero correspondiente, a tres (3) metros.

2.2.- Podrá adosarse a los linderos medianeros de las parcelas colindantes cuando se produzca en ambas parcelas, de manera que no se generen medianerías.

3.- Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

3.1.- Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros.

3.2.- Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H/3), con un mínimo de cuatro (4) metros en los siguientes casos:

- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean parámetros ciegos.
- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

3.3.- Cuando no exista solape entre las construcciones, el valor de la separación podrá reducirse hasta un tercio de su altura (H/3) con mínimo de cuatro (4) metros.

3.4.- Cuando el solape de las directrices de ambos bloques tenga en planta una dimensión inferior a ocho (8) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta las tres cuartas partes de su altura (3H/4), con un mínimo de cuatro (4) metros.

Además se cumplirán los retranqueos establecidos en el plano de Zonificación, superficies y edificabilidades de la presente Ordenación Pormenorizada, como consecuencia de las medidas correctoras para el cumplimiento del Decreto 78/99 de la Comunidad de Madrid, relativo a la contaminación acústica.

d). Condiciones de volumen

1.- El número máximo de plantas sobre rasante que podrá alcanzar la edificación es de planta baja, más dos (2) plantas, más ático (B+II+Ático).

El número máximo de plantas bajo rasante será de dos (2).

La altura máxima, medida en metros, vendrá determinada en función del número máximo de plantas, a razón de cuatrocientos ochenta (480) centímetros de altura para la planta baja y

trescientos veinte (320) centímetros de altura de piso para las restantes plantas. Todo ello, de acuerdo con las condiciones que fijan las Normas Urbanísticas del Plan General.

e). Compatibilidad y localización de los usos no característicos.

1.- Las determinaciones establecidas en los epígrafes que regulan el uso Residencial en tipología protegida

2.- 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.).

f). Condiciones de desarrollo.

No requiere planeamiento especial para su desarrollo, siendo de aplicación los parámetros de la Ordenanza 01. Bloque Abierto en lo que se refiere a volumen, forma e implantación del edificio en la parcela..

g). Otras condiciones.

1.- Serán admisibles las terrazas y cuerpos volados en las condiciones establecidas en el epígrafe correspondiente de las Condiciones Generales de la Ordenanza 01. Bloque Abierto.

2.- Será obligatoria la construcción de un cerramiento de parcela diáfano, coincidente con la alineación exterior, excepto en aquellas fachadas cuya planta baja cuente con locales de uso terciario o dotacional, o con soportales.

ANEXO I

ORDENANZA PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

MAYO 2010

Art. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Estas Ordenanzas serán de aplicación en las redes públicas de infraestructuras de comunicaciones viarias y en las redes públicas de equipamientos sociales: zonas verdes y espacios libres en el ámbito de la Modificación Puntual del Plan de Aranjuez con ordenación pormenorizada en el sector Las Cabezas.

2. La regulación de las vías rodadas correspondiente a la red de carreteras de la Comunidad Autónoma, se regirán según su legislación específica conforme establece el Artículo 13 de las presentes ordenanzas.

3. El espacio que aquí se regula, podrá ser no accesible (uso y dominio privado), o de acceso público (uso y dominio público)

4. En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su inaccesibilidad a través del cierre exterior con las características marcadas por las presentes Ordenanzas, y atenderá a lo especificado en el artículo 6.

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

6. Para la aplicación de estas ordenanzas el espacio libre público se clasifica en:

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

Art. 2. DEFINICIÓN DE LA RED VIARIA

1. Constituyen espacios libres públicos destinados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte, o combinada, bien de coexistencia de ambos modos de tránsito, o con separación de tránsitos.

2. Las obras de urbanización del viario se ajustará a las determinaciones que se desarrollan en los siguientes epígrafes.

Art. 3. ALINEACIONES Y RASANTES.

1. Se corresponden con las expresadas en los correspondientes planos de ordenación o las que se fijan a través de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo.

Art. 4. TIPOS DE VÍAS.

1. Según su función se tipifican en:

- Sendas públicas para peatones y carril bici. Las destinadas al uso exclusivo de peatones y bicicletas sin acceso, por lo tanto de vehículos rodados salvo lo dispuesto en el apartado 5 del epígrafe siguiente.
- Calles de coexistencia con separación de tránsitos: El resto de las vías rodadas en las que la circulación de peatones está separada mediante el resalto de las aceras, en las condiciones que más adelante se especifica.

Art. 5. VÍAS O SENDAS PÚBLICAS PEATONALES O CARRIL BICI.

1. Tendrán un ancho mínimo de 3,00 metros.
2. El Proyecto de Urbanización contendrá un análisis de tránsitos peatonales para justificar las características del diseño en vías específicas y el ancho adoptado en aceras de las calles de coexistencia.
3. La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desniveles (salvo casos de pendiente superior al 8%), con diseño tal que impida el acceso de vehículos o con protecciones tipo Bolardo.
4. En casos excepcionales se podrá autorizar el acceso restringido de vehículos, bien con carácter exclusivo a los residentes o bien a los servicios de urgencia en cada caso.
5. Su pendiente transversal no será superior al 2% y la pendiente longitudinal se situará preferentemente entre el 0,50 y el 8 %. Cuando se sobrepase este último valor se deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas para el normal uso por personas de movilidad reducida, o salvar el escalonamiento con tramos de pendiente no superior al 12% y longitud máxima de tres metros, según el Art. 10 de la Ley 8/93 de Promoción y Supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
6. En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente, por caz central o laterales, o bien por la disposición adecuada de sumideros y canalización subterránea a la red de saneamiento.
7. Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:
 - Calidad de aspecto e integración ambiental.
 - Adecuación a la exposición exterior y al soleamiento intenso del verano.
 - Reducido coste de mantenimiento.
 - Coloración clara.
 - Adecuación a la ordenanza municipal de urbanización y edificación bioclimática.
8. Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color ordinario o coloreadas, hormigón ruleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.
9. Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación que soporten, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.
10. Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento compositivo y estético de la red viaria, ejecutándose su delimitación con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo o pardo, y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 80 mm., adoquines de granito, piedras naturales o piezas prefabricadas de hormigón. Se podrán plantar árboles, en las condiciones del planeamiento urbanístico que regule este uso.
11. El tránsito entre sendas y calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración o textura de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 4 centímetros, en condiciones de ser salvados según los artículos 7 y 8 de la citada Ley 8/93 de la Comunidad de Madrid.
12. La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante, que cumpla el art. 6 de la Ley 8/93 citada.

Art. 6. VÍAS O CALLES DE COEXISTENCIA CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS.

1. Se distinguen dos niveles: Viario de sistema general y Viario local

2. Viario de red general

Condiciones de Diseño.

8. El ancho mínimo de calzada será el señalado en los planos de ordenación para cada una de ellas.
9. La distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz será como mínimo de 0,80 m.
10. Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura sobre la rasante de la calzada de 0,14 m. Todos ellos irán rebajados en todos los vados de cruce de acceso a la edificación y pasos peatonales cumpliendo el artículo 8 de la Ley 8/93.

Condiciones de trazado.

- a) Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50 km/hora.
- b) La pendiente longitudinal mínima será del 0,5%. En casos excepcionales se podrán admitir pendientes inferiores hasta el 0,5%, tomándose medidas especiales para el drenaje de la plataforma.
- c) Los Proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, y su señalización se realizará de conformidad con los criterios habituales para esta clase de viario.

2. El viario de sistema general no podrá ser alterado por los Proyectos, a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

3. Viario local

Condiciones de diseño.

El ancho mínimo para el viario local es el señalado en los correspondientes planos de ordenación que legitimen la urbanización.

Condiciones de trazado.

Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada que satisfaga la reducción del ruido estimándose en velocidades en torno a 30 km/hora. El perfil se adaptará en lo posible a la rasante del terreno circundante.

Pendiente longitudinal máxima 8%.

Pendiente longitudinal mínima 1%, y en caso extremo 0,5%.

Pendiente transversal 2%.

Art.7. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LAS VÍAS DE TRÁFICO RODADO.

• Aceras:

1. Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección adaptadas al estudio de tráfico peatonal referido en el apartado de vías peatonales o carril bici de las presentes Ordenanzas, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo resaltado, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente que garantice de esta forma el encauzamiento de las aguas pluviales de escorrentía y pendientes transversales del 1,5%.

2. En el primer caso el desnivel entre acera y calzada no será mayor de 0,18 metros ni menor de 0,12 metros, salvo en casos que se consideren excepcionales por la circunstancia que concurra. En ambos casos el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color, textura y disposición del material respecto del de la calzada.

3. El pavimento de las aceras será antideslizante y tendrá un ancho mínimo de 1,00 metros, diferenciándose por diferencia de cota.

4. Se establecerán pasos de peatones adaptados a condiciones de accesibilidad de la Ley 8/93, con tratamientos adecuados de pavimentación.

5. En aquellos puntos de previsible ocupación por vehículos del espacio adscrito al uso peatonal se dispondrán convenientemente bolardos y mojonos para impedir la invasión.

• **Calzadas:**

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

2. En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, bandas de estacionamiento, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, pudiendo elegir entre las dispuestas en la normativa vigente

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

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

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

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

7. Las secciones y firmes serán conforme a la normativa municipal aplicable contrario, avalada por cálculos y ensayos geotécnicos realizados.

Art. 8. TRÁNSITO PEATONAL.

1. La previsión de los pasos peatonales que se recojan en los planos de ordenación tiene carácter indicativo y pueden podrán ser ajustados por el Proyecto pero siempre manteniendo los criterios de localización y comunicación de los previstos en el planeamiento que lo legitime y según se deduzca del Estudio y justificación del tráfico peatonal a que se hace referencia en las presentes Ordenanzas.

Art. 9. VADOS PERMANENTES.

Los vados permanentes autorizados en las calles con separación de tránsitos (barbacanas) deberán resolverse mediante rebaje de altura del bordillo, y rampa con un desarrollo no inferior a los 35 centímetros, ni superior a 50 centímetros, medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando resto del ancho de la acera al mismo nivel de rasantes de la misma antes del establecimiento del vado, de manera que no sufra variaciones en el tramo considerado el perfil longitudinal de la misma. En todo caso cumplirán el artículo 8 de la Ley 8/93 de la CAM.

Art. 10. CANALIZACIONES DE INFRAESTRUCTURAS.

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

Art. 11. ALUMBRADO PÚBLICO.

1. Los báculos o columnas verticales se colocarán con una separación mínima de 0,80 metros de las alineaciones oficiales en caso de tipologías edificatorias cuya edificación se sitúe sobre la alineación oficial, y de 1,00 metros en caso contrario en que la edificación se retranqueo respecto de la alineación oficial.

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

3. Las redes de alimentación serán subterráneas cuando la distancia entre alineaciones de la edificación sea superior a cinco metros. En caso contrario, y siempre que no se trate de áreas urbanas sometidas a medidas de protección específicas en que se tratarán de la forma antes descrita, las luminarias o puntos de alumbrado podrán alimentarse mediante red que vaya grapada a las fachadas, protegiéndose por los aleros de las construcciones y líneas de imposta, situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

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

Art. 12. ALCORQUES.

1. Las aceras que se establezcan según los tipos de sección de las calles, cuando tengan una anchura superior a 2,25 m., se acompañarán de alineaciones de arbolado plantados en alcorques construidos con este fin, o bien en áreas terrazas lineales y continuas. La anchura libre mínima entre alcorque o borde de área terraza y alineaciones oficiales será de 1,00 metros.

2. Los alcorques para el arbolado, serán de forma cuadrada, rectangular o circular, con dimensión mínima de anchura de 0,80 m. o diámetro de un metro, manteniendo una separación en planta entre centros de alcorques en torno a 7,00 metros dependiendo de las especies a plantar, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados con la necesidad estética y ordenación regular.

3. Sus bordes se realizarán con piezas prefabricadas de hormigón en todo su perímetro, o se realizará con cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado.

4. Para las plantaciones que deban realizarse en las bandas de estacionamiento los alcorques podrán reducir su ancho a 0,50 metros, ampliando proporcionalmente su longitud.

Art. 13. RED DE VÍAS REGIONALES.

1. Los márgenes de las carreteras regionales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 3/1.991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, que definen una zona de dominio público de 3 metros de anchura a ambos lados desde la arista de la explanación de la carretera, afectando una zona de servidumbre de 15 - 25 metros en ambos márgenes medidos desde la misma arista.

2. Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre. El arbolado, en su caso, se colocará a 2,50 metros de la arista exterior de la explanación, con sendas peatonales de un ancho mínimo de un metro.

Cualquier actuación que afecte al viario regional deberá ser redactado siguiendo las directrices y normativa del órgano autonómico competente y deberá contar con su autorización.

Art. 14. RED DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

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

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

- **Alineaciones.**

Son las señaladas en los correspondientes planos de ordenación que legitima la urbanización.

- **Topografía.**

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

- **Condiciones de Diseño.**

El diseño se realizará, en el Proyecto Urbanización, atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos, distinguiéndose: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc.

- **Materiales y texturas.**

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

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

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

- **Arbolado.**

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

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será inferior de un metro cúbico. Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste no será inferior a un metro cuadrado. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 metros.

Se ajustará a lo establecido en las normas que regulan el uso y a las normas de protección ambiental y a las ordenanzas municipales de urbanización y edificación bioclimática.

- **Dotaciones y servicios.**

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

- **Infraestructuras.**

Las redes de infraestructura preferentemente y, salvo justificación en contra, se adecuarán a lo señalado en el artículo 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía, procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

Art. 15. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA DE EQUIPAMIENTOS.

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

Art. 16. OTRAS CONDICIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS.

En el espacio exterior privado o no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el artículo 17. y las que a continuación se detallan:

1. Aparcamientos.

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

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

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

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones establecidas por el planeamiento urbanístico que legitima la urbanización.

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

2. Seguridad.

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

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

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad y comodidad, y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto, se prohíbe la incorporación de escalones o resaltes del pavimento en todo el acceso a las edificaciones, situar obstáculos en un ancho de 2,00 metros y hasta una altura de 3,40 metros, y la disposición de pavimentos deslizantes en períodos de lluvia e iluminación inadecuada.

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

3. Vegetación.

Se procurará la plantación de especies arbóreas y arbustivas en los espacios exteriores no utilizables para el fin propio del equipamiento, procurando crear barreras de vegetación que oculten los elementos o espacios de mayor impacto visual (aparcamientos, servicio, etc.)

Art. 17. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**1. Condición General para el dimensionamiento.**

El o los Proyectos de Urbanización dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infradimensionamientos.

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal y, por consiguiente ajustables según los análisis y estudios que justifiquen las decisiones del Proyecto de

Urbanización bien por sí mismo o por indicación de las compañías suministradoras de los servicios correspondientes.

2. Alumbrado público.

La red de alumbrado público se diseñará para la consecución tanto de sus propios objetivos funcionales de iluminación, seguridad vial y señalización como de ambientación nocturna e integración en el entorno que potencie la estética urbana.

Las instalaciones cumplirán el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión del Ministerio de Industria y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

La elección de equipos y materiales sujetos a mantenimiento exigirá la aprobación de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o de vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio a baja presión por las disfunciones cromáticas que producen.

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

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

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

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

La sección mínima de los conductores de alimentación será de 6 mm². en redes subterráneas.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias de iluminación que `previos los cálculos justificativos se señalen en el Proyecto de Urbanización.

Se admitirán para el control del deslumbramiento luminarias de tipo "cut-off" y "semi cut-off".

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- **En calles principales.** Función de la seguridad, orientación y referencia del entorno. Atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento del nivel de iluminación en cruces y en puntos singulares de la calzada. Iluminación de los aledaños de la misma.

- **En calles locales.** Función de la seguridad vial y ciudadana. Código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores. Atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

- **En aparcamientos.** Función de la seguridad vial y ciudadana.

- **En Sendas peatonales y zonas verdes.** Función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación. Reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia. Iluminación de elementos relevantes (fachadas, masas arbóreas, topografía, etc.).

Se dispondrá sistema de reducción nocturna de iluminación mediante doble circuito de noche entera y media noche o mediante equipo nocturno reductor en cada luminaria.

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

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según las normativas vigentes) Las columnas, farolas y en general los soportes metálicos de las luminarias quedarán protegidas de

contactos indirectos mediante red equipotencial de puesta a tierra que discurra junto a la de alimentación, con picas en las arquetas de cada soporte.

Se utilizarán luminarias que no produzcan impacto luminoso hacia el cielo.

3. Distribución de energía.

- **Distribución de Baja Tensión:**

El cálculo de las redes de distribución de energía en baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT 010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que garanticen el acuerdo con la compañía suministradora.

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

- **Red de Media y Alta Tensión:**

La red de Media y Alta Tensión discurrirá subterránea bajo acera y satisfará la normativa de la Compañía suministradora.

Redes aéreas existentes:

Se procederá al soterrado o desvío de los tendidos aéreos existentes, que cruzan el área de actuación.

4. Red de Telefonía y Datos

Las urbanizaciones de nueva ejecución dispondrán de canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras para el servicio de telefonía, que se deberá proyectar y ejecutar cumpliendo la normativa de la compañía suministradora.

5. Abastecimiento de agua potable.

El abastecimiento de agua se realizará atendiendo a lo dispuesto en la Norma Básica "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y las Normas para Abastecimiento de agua del Canal de Isabel II considerando en función de la decisión del Canal la instalación de un nuevo depósito regulador según se indicaba orientativamente en las NNSS.

Se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a las dotaciones y coeficientes establecidos por el Canal de Isabel II.

Se preverá en la red que se proyecte una presión residual mínima en la entrada de las parcelas de 15 m.c.a.

La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m. de columna de agua.

La disposición de la red será en general mallada permitiéndose únicamente ramales ramificados donde no sea posible continuar la red de distribución.

Las tuberías discurrirán siguiendo el trazado viario o por espacios públicos no edificables, mediante tramos y con recubrimiento mínimo de 1,0 m. sobre la generatriz superior.

En el Proyecto de Urbanización se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas del Canal de Isabel II.

* Los materiales constitutivos de la red podrán ser de los sancionados como adecuados por la práctica, pudiendo utilizarse entre otros la fundición dúctil o gris, el acero, el fibrocemento de presión, el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno de alta y baja densidad. Para la red principal se restringirá el uso a la fundición y al fibrocemento de presión.

* En cualquier caso los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuadas. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas por el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1.974).

* La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo, no se deberán sobrepasar los valores de 0,6 metros por segundo como velocidad mínima de circulación y 2,50 metros por segundo como velocidad máxima, pudiendo admitirse en tramos cortos velocidades algo superiores y siempre en las conducciones de mayor nivel jerárquico.

* Las acometidas domiciliarias deberán contar con llave de paso registrable según modelo dictado por el Canal Y II.

El suministro de agua potable se realizará siempre desde las instalaciones de depósito y aducción autorizadas previamente por el Canal de Isabel II.

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

No se autorizan depósitos o elementos privados de acumulación de agua superficial salvo las piscinas particulares. Toda piscina, cuyo sistema de alimentación deberá garantizar la no contaminación de la red, deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo a cauce libre o público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 metros cúbicos. se exceptúan las localizadas en complejos deportivos y recreativos de titularidad municipal.

6. Red de riego. Hidrantes contra incendios.

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

La instalación de riego contará con aspersores y goteos además de bocas de riego que concretará el proyecto de Urbanización debiendo justificar el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento que legitima la urbanización.

7. Red de evacuación y saneamiento.

El sistema será separativo, con diámetros mínimos de 30 cm. El diámetro y pendiente de los tubos serán tales que la velocidad en todo caso está comprendida entre 0,6 y 3,5 m/segundo, para caudal mínimo y máximo respectivamente. En el caso de que deba ser inferior será exigible la disposición de cámaras de descarga o de limpia en las cabeceras de los ramales, que serán de 0,6 metros cúbicos para ramales inferiores a 0,3 metros de diámetro y de 1,00 metros cúbicos para canalizaciones superiores.

La recogida de aguas pluviales se descargará directamente a la red de alcantarillado propio, conectándose el sumidero con la canalización o alcantarilla a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán sumideros o absorbedores de aguas pluviales y en cualquier caso cada 50 metros de desarrollo de la red.

En los casos que coincidan en una misma zanja la red de aguas residuales y la de pluviales, ésta ira situada por encima de la anterior.

La red estará formada por tubos de hormigón vibrocentrifugado o vibroprensado para secciones de hasta 0,80 metros de diámetro, o mayor la normativa específica lo autoriza, debiendo ser de hormigón armado para secciones superiores. Las uniones en diámetros inferiores podrán ser tipo enchufe o campana con puntas de goma.

Podrán utilizarse también tuberías de policloruro de vinilo (PVC) y polietileno. Deberá contarse con juntas estancas y flexibles.

En cualquier caso los materiales de la red cumplirán las condiciones establecidas por el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Las tuberías se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las conducciones y alcantarillas colectoras la sección nominal mínima será de 0,30 metros. En este último supuesto las pendientes mínimas exigibles serán 1,25% (1 en 80).

Los pozos de registro o resalto se dispondrán en todos los cambios de alineación, tanto vertical como horizontal, y así mismo en las cabeceras de todos los ramales.

La distancia máxima entre pozos consecutivos será de 50 metros.

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

La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,0 m. desde la clave hasta la superficie de la calzada pudiéndose reducir a 1,5 mt. si solo recoge aguas pluviales. En profundidades inferiores que discurren por calzadas o aparcamientos las tuberías deberán protegerse adecuadamente.

Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 1,0 m. de distancia libre tanto en vertical como en horizontal y siempre por debajo de las de agua potable.

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

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

En cualquier caso la conexión del alcantarillado a la red de saneamiento del colector general que es de titularidad patrimonial de la Comunidad de Madrid requerirá la autorización del titular patrimonial de la misma. (art. 8 del Decreto 170/1998) y su depuración se conducirá ala EDAR de Velilla de San Antonio.

8. Otros servicios.

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a la que se confíe su explotación.

Las competencias del Ayuntamiento sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior del ámbito se circunscribirán a regular la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

ANEXO II

ORDENANZA DE CONTROL DE RUIDOS Y VIBRACIONES.

MAYO 2010

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art.1.- Objeto y Ámbito. Marco legal

La presente ordenanza tiene por objeto regular la protección de las personas y los bienes contra las agresiones producidas por la energía acústica en sus manifestaciones más representativas: ruido y vibraciones, en el ámbito de la presente Modificación y Ordenación Pormenorizada que incorpora.

Quedan sometidas a las prescripciones de esta ordenanza tanto todas las actividades, instalaciones y comportamientos que generan ruidos o vibraciones, susceptibles de producir molestias o daños materiales a las personas o a los bienes situados bajo su campo de influencia como las prescripciones de los elementos constructivos constituyentes de la edificación, en tanto en cuanto facilitan o dificultan la transmisión de los ruidos y vibraciones producidos en su entorno.

Como consecuencia de ello todos los locales deberán cumplir unas condiciones de aislamiento que garanticen los niveles máximos de ruidos y vibraciones establecidos en la presente ordenanza y en especial los Niveles de Recepción establecidos en el art.11 de la presente ordenanza.

Marco legal sobre contaminación acústica ambiental

En los últimos años la preocupación por los problemas que generan de forma directa o indirecta el ruido ha crecido de forma considerable con el consiguiente aumento de legislación en materia de contaminación acústica. De toda la legislación vigente para la totalidad del territorio nacional, las normas más importantes a tener en cuenta son:

- Directiva 2002/49/CE del parlamento europeo de sobre "Evaluación y gestión del Ruido Ambiental".
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- RD. 1513/2005, de 16 de noviembre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.
- RD. 1367/2007, del 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

En la Comunidad de Madrid el ruido se rige por el **Decreto 78/1999** por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica (B.O.C.M. 8 Junio 1999). En Planificación Urbanística exige que los Planes Generales, las Normas Subsidiarias y de Planeamiento y cualquier otra figura de planeamiento urbanístico a nivel municipal o inferior, tengan en cuenta los criterios establecidos en dicho Decreto y los incorpore en sus determinaciones en la medida de lo oportuno, con el fin de de evitar situaciones de conflicto.

Art.2.- Competencia.

Corresponde al Ayuntamiento ejercer el control del cumplimiento de la presente ordenanza, exigir la adopción de medidas correctoras necesarias, señalar limitaciones, realizar cuantas inspecciones sean precisas y aplicar las sanciones correspondientes en caso de incumplirse lo ordenado.

Art.3.- Niveles de emisión de ruidos.

En función de las características ambientales en que se desarrollan los ruidos se clasifican en los siguientes niveles.

Nivel de emisión. Se entiende por nivel de emisión el nivel de presión acústica originado por una fuente sonora.

El nivel de presión acústica (L_p) queda definido por la relación:

$$L_p = 20 \log P/P_0, \text{ siendo:}$$

P = valor eficaz de la presión acústica producida por la fuente sonora, ponderado conforme a la curva de referencia normalizada (A).

P_0 = presión acústica de referencia, de valor:

$$P_0 = 2 \times 10^{-5} \text{ Nw/m}^2$$

Nivel de emisión interno (N.E.I.).- Es el nivel de presión acústica existente en un determinado local donde funcionan una o más fuentes sonoras.

Nivel de emisión externo (N.E.E.).- Es el nivel de presión acústica originado por una o más fuentes sonoras que funcionan en el espacio libre exterior.

Nivel de recepción interno.- Es el nivel de recepción medido en el interior de un local, distinguiéndose:

-Nivel de recepción interno con origen interno (N.R.I.I.).- Es el nivel de recepción interno originado por una fuente sonora o vibrante que funciona en otro recinto situado en el propio edificio o edificio colindante.

-Nivel de recepción interno con origen externo (N.R.I.E.).- Es el nivel de recepción interno originado por un caudal sonoro que procede del espacio libre exterior.

-Nivel de recepción externo (N.R.E.). Es el nivel de recepción medido en determinado punto situado en el espacio libre exterior.

Art.4.- Tipos de ruidos.

En función de la variación del ruido, según el tiempo se establecen los siguientes tipos:

Ruido continuo.- Es aquel que se manifiesta ininterrumpidamente durante más de cinco minutos; dentro de este tipo se diferencian:

-Ruido continuo uniforme.- Es aquel ruido continuo cuyo nivel de presión acústica (L_p), utilizando la posición de respuesta "rápida" del equipo de medida, se mantiene constante, o bien los límites en que varía difieren en menos de 3 dB (A).

-Ruido continuo-variable.- Es aquel ruido cuyo nivel de presión acústica (L_p), utilizando la posición de respuesta "rápida" del equipo de medida, varía entre unos límites que difieren entre 3 y 6 dB (A).

-Ruido continuo-fluctuante.- Es aquel ruido continuo cuyo nivel de presión acústica (L_p), utilizando la posición de respuesta "rápida" del equipo de medida, varía entre unos límites que difieren en más de 6 dB (A).

Ruido esporádico.- El que se manifiesta ininterrumpidamente durante un periodo de tiempo igual o menor de cinco minutos; dentro de este tipo de ruido se diferencian:

-Ruido esporádico-intermitente.- Es aquel que se repite con mayor o menor exactitud, con una periodicidad cuya frecuencia es posible determinar.

-Ruido esporádico-aleatorio.- Es aquel que se produce de forma aleatoria, por lo que para su correcta valoración, es necesario un análisis estadístico de la variación temporal del nivel sonoro durante un tiempo suficientemente significativo.

Art.5.- Intervalos para el control.

A efectos de esta ordenanza se considera dividido el día en dos periodos denominados diurno y nocturno; se considerarán actividades de funcionamiento nocturno las que funcionen la totalidad o parte del horario comprendido entre las veinte y dos y las ocho horas, el resto se considerarán actividades de funcionamiento diurno.

Los ruidos y vibraciones emitidos o transmitidos tendrán la consideración de diurnos o nocturnos, según se produzcan en uno u otro período de tiempo.

Art.6.- Clases de ruidos

Teniendo en cuenta la relación establecida entre la fuente sonora vibrante, causante de la molestia y el propietario o manipulador de dicha fuente. Se diferencian a los efectos establecidos en el artículo 36:

- Ruido objetivo.**- Es aquel ruido producido por una fuente, sonora o vibrante, que funciona de forma autónoma o aleatoria, sin que intervenga ninguna persona que pueda variar las condiciones de funcionamiento de la fuente.
- Ruido subjetivo.**- Es aquel ruido producido por una fuente, sonora o vibrante, cuyas condiciones de funcionamiento quedan supeditadas a la voluntad del manipulador o titular de dicha fuente.
- Ruido de fondo.**- Se considera el ruido de fondo de un determinado ambiente o recinto al nivel de presión acústica que se supera durante el 95% de un tiempo de observación establecida suficientemente significativo, en ausencia del ruido objeto de la inspección

Art.7.- Precisión de las mediciones y aparatos.

El grado de precisión de los sonómetros utilizados para la medición de aislamiento acústico y nivel de vibración será del tipo 1; para la medición del nivel de ruido podrán utilizarse equipos de precisión del tipo 1

A efectos de la clasificación de la precisión de los sonómetros, se estará a lo establecido por la norma IEC-651-79.

Al inicio y final de cada medición acústica se efectuará una comprobación del sonómetro utilizado mediante un calibrador sonoro apropiado para el mismo. Esta circunstancia quedará recogida en el informe de la medición.

Art.8.-Determinación del nivel de ruido.

La determinación del nivel de ruido se realizará y expresará en decibelios, corregidos conforme a la red de ponderación normalizada la curva de referencia tipo (A).

La puesta en estación del equipo de medida se realizará de conformidad con los requisitos establecidos en el anexo de esta ordenanza y en función de las características ambientales en que se desarrolla el ruido objeto de la medición (artículo 3).

La característica introducida en el equipo de medida (lento, rápido o estadístico) será la establecida en el anexo de esta ordenanza, en función de la variación del ruido respecto al tiempo (artículo 4).

Art.9.- Determinación del nivel de vibración.

La determinación del nivel de vibración se realizará de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre.

La magnitud determinante de la vibración será según lo dispuesto en el Anexo I del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre.

Para cuantificar la intensidad de la vibración se utilizará cualquiera de los procedimientos que se indican en los apartados siguientes:

- Determinación por lectura directa de la curva que corresponde a la vibración considerada.
- Medición del espectro de la vibración considerada en bandas de tercio de octava (entre 1 y 80 Hz) y determinación posterior de la curva base mínima que contiene dicho espectro.
- A estos efectos se utilizará el diagrama del artículo 12.

Para todos los casos se considerará el valor más elevado.

En el informe de la medición se compaginarán, además:

- Plano acotado sobre la situación del acelerómetro.
- Vibración de fondo una vez paralizada la fuente generadora de las vibraciones.

Art.10.- Aislamiento.

La medición del aislamiento acústico exigido a las distintas participaciones y soluciones constructivas que componen los diversos recintos de las edificaciones, se realizarán siguiendo las prescripciones establecidas en la forma UNE 74-040/RIV y 74-040/V.

El análisis se realizará en bandas de octava desde 63 Hz. hasta 8.000Hz.

CAPITULO 2. NIVELES DE RUIDO Y VIBRACION ADMISIBLE**Art. 11.- Criterio General.**

Ninguna fuente sonora podrá emitir ni transmitir niveles de ruido superiores a:

NIVELES DE RUIDO ADMISIBLES	NIVEL DE EMISION				NIVEL DE RECEPCION					
	Interno (NEI)		Externo (NEE)		Interno				Externo (NRE)	
	Día	Noche	Día	Noche	De Origen interno		De Origen externo (NRIE)			
					Día	Noche	Día	Noche	Día	Noche
Residencial: -Estancias y Dormitorios -Servicios y Zonas comunes	(1)	(1)	---	---	35	30	30	30	---	---
Comercial: -Oficinas -Zonas comerciales	(1)	(1)	---	---	40	30	35	---	---	---
Sanitario: -Estancias -Dormitorios -Zona Servicios	(1)	(1)	---	---	30	20	35	20	---	---
Docente -Aulas y Zonas comunes -Salas lectura	(1)	(1)	---	---	35	30	35	30	---	---
Industrial	(1)	(1)			60	60	70	70		
Zona urbana	---	---	60 (2)	50 (2)	---	---	---	---	50	40
Zona sanitaria	---	---	56 (2)	46 (2)	---	---	---	---	45	35
Zona industrial	---	---	75 (2)	75 (2)	---	---	---	---	75	75

(1) Sin limitación directa; el límite viene impuesto por la aplicación de los restantes parámetros.

(2) Estos parámetros, además de la limitación específica, quedan afectados por la aplicación de los restantes parámetros.

Se exceptúan de la prohibición anterior los ruidos procedentes del tráfico, construcción y trabajos en la vía pública, cuya regulación se efectúa en capítulos específicos.

Por razón de la organización de actos con especial proyección oficial, cultural, recreativa o de otra naturaleza, o bien por tradicional consenso de la población, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas necesarias para modificar, con carácter temporal y en determinadas zonas del casco urbano, los niveles a que hace alusión este artículo.

Art. 12.- Transmisiones

Ningún aparato mecánico podrá transmitir a los elementos sólidos que componen la compartimentación del recinto receptor niveles de vibración superiores a los señalados en el anexo A de la norma ISO-2631-2, y que son los siguientes.

A los efectos de lo establecido, tanto en el artículo 1 como en el apartado anterior, se considerarán las curvas base:

ESTANDARES LIMITADORES PARA LA TRANSMISION DE VIBRACIONES		
Uso del recinto afectado	Periodo	Curva base
Sanitario	Diurno	1
	Nocturno	1
Residencial	Diurno	2
	Nocturno	1,4
Oficinas	Diurno	4
	Nocturno	4
Almacén y comercial	Diurno	8
	Nocturno	8

CAPITULO 3. CONDICIONES EXIGIBLES A LA EDIFICACION

Art.13.- Generalidades.

Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios, deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso si fuere necesario dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permita el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectadas.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el capítulo 3 de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas (DB HR RD).

Se exceptúan del apartado anterior los forjados constitutivos de la primera planta de la edificación, cuando dicha planta sea de uso residencial y en la planta baja pueden localizarse, conforme al planeamiento, usos susceptibles de producir molestias por ruidos o vibraciones; en estos casos el aislamiento acústico a ruido aéreo exigible será mínimo de 55 dB (A) y cuando se trate de actividades recreativas el aislamiento mínimo será de 60 dB(A)

Entre local comercial y vivienda, entre locales comerciales o entre talleres, cuartos de maquinas y viviendas, en que se realicen actividades calificadas, los tabiques, muros de separación y forjados suministrarán una absorción acústica y de vibraciones que garantice en el interior de los mismos los rangos máximos de ruidos y vibraciones establecidos en la presente ordenanza.

Independientemente de las actuaciones de inspección establecidas en el art.34 de la presente ordenanza una vez instalado el aislamiento acústico de los locales de toda edificación es condición indispensable para la obtención de la licencia de actividad o apertura de todas las actividades incluidas en el Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, realizar una prueba del grado de eficacia alcanzado por el mencionado aislamiento, para lo cual será necesario presentar un certificado, realizado por organismo oficial, laboratorio homologado o técnico competente, de la medición acústica realizada en las viviendas o locales adyacentes.

Entre local comercial y vivienda, entre locales comerciales o entre talleres, cuartos de máquinas y viviendas, en los que se realicen actividades calificadas en la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, los tabiques, muros de separación y formados suministrarán una absorción acústica para los ruidos aéreos y de impacto de al menos 30 dB lineales por banda de octava entre 31.5 y 8.000 Hz o 50 dB (A) de atenuación global bruta como mínimo.

En los locales destinados a bares, cafeterías y actividades análogas, sin elementos musicales destinados a disco pubs, discotecas, salas de baile y salones recreativos, la absorción mínima necesaria será de 60 dB (A).

El nivel sonoro transmitido por cualquier tipo de actividad doméstica, industrial, sala de reunión (tales como pianos, tocadiscos, video u otros aparatos musicales) a las viviendas más desfavorables no excederá de 30 dB (A) entre las 8 y 22 horas.

En las obras que produzcan molestias sonoras en las viviendas, éstas se realizarán entre las 9 y 15 horas.

Una vez que esté instalado el aislamiento acústico del local es condición indispensable, para la obtención de la Licencia de Apertura de todas las actividades incluidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de Agosto de 1.982, realizar una prueba de grado de eficacia alcanzado por el mencionado aislamiento para lo cual es necesario presentar un Certificado de medición acústica realizada en la vivienda o local adyacente más desfavorable (el mencionado Certificado estará realizado por el Organismo Oficial, laboratorio homologado o Técnico competente, visado por su Colegio Oficial correspondiente)

Art.14.- Aparatos elevadores.

Los aparatos elevadores, las instalaciones de ventilación y acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora a los locales y ambientes próximos que cumpla con lo dispuesto en el capítulo 2 de esta ordenanza.

Art.15. Ruidos por vibraciones.

Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a la suavidad de marcha de sus rodamientos.

No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación de recintos, sino que se realizará interponiendo los adecuados dispositivos antivibratorios.

Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos de movimiento alternativo deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre el suelo y aisladas de la estructura de la edificación por medio de los adecuados anti vibradores.

Los conductos por los que circulen fluidos, líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos de movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se dotarán de materiales antivibratorios.

En los circuitos de agua se evitará la producción de los golpes de "ariete", y las secciones y disposición de las válvulas y grifería habrán de ser tales que el fluido circulante por ellas en régimen laminar para los gastos nominales.

CAPITULO 4. CONDICIONES DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LOS USOS NO RESIDENCIALES.

Art.16.- Ámbito.

A los efectos de esta ordenanza se considerarán sometidas a las prescripciones del presente capítulo las actividades dedicadas a los usos:

- Industrial.
- Terciario-Comercial.
- Terciario-Oficinas.
- Equipamiento Dotacional.
- Deportivo.
- Transporte y Comunicaciones.
- Aparcamiento.

Las cuales deberán ajustarse a los límites establecidos en el Capítulo 2 de la presente ordenanza.

Art.17.- Obligatoriedad.

Los titulares de las actividades citadas en los artículos anteriores están obligados a adoptar las medidas de insonorización de sus fuentes sonoras y de aislamiento acústico de los locales para cumplir, en cada caso, las prescripciones establecidas, disponiendo, si fuera necesario, de sistemas de ventilación forzada, de modo que puedan cerrarse los huecos o ventanas existentes o proyectadas.

Art.18.- Estudios justificativos en los proyectos.

En los proyectos de instalación de actividades afectadas por la Ley 2/2002 de 19 de Junio de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, se acompañará un estudio justificativo sobre las medidas correctoras previstas para que la emisión y transmisión de los ruidos generados por las distintas fuentes sonoras cumplan las prescripciones de esta ordenanza.

En caso de ruido aéreo:

- Identificación de las fuentes sonoras más destacables de la actividad y valoración del nivel acústico de las mismas (NEI).
- Localización y descripción de las características de la zona más probable de recepción del ruido originado en la actividad, señalando expresamente los límites de ruido legalmente admisibles en dicha zona (NR).
- Valoración, en función de datos anteriores, de la necesidad mínima de aislamiento acústico a ruido aéreo.
- Diseño de la instalación acústica propuesta, con descripción de los materiales utilizados y detalles constructivos de su montaje.
- Justificación analítica de la validez de la instalación propuesta.

En caso de ruido estructural por vibraciones:

- Identificación de la máquina o instalación conflictiva, detallando sus características fundamentales (carga y frecuencia)
- Descripción del anti vibrador seleccionando y cálculo analítico donde se aprecie el porcentaje de eliminación de vibración obtenido con su instalación.
- Detalle gráfico donde se aprecian las características de su montaje.

En caso de ruido estructural por impacto:

- Descripción de la naturaleza y características físicas de los impactos.
- Valoración sobre la posible transmisión de los impactos a los recintos.
- Descripción de la solución técnica diseñada para la eliminación de la transmisión estructural de dichos impactos.
- Detalle gráfico señalando las características de la solución adoptada.

Art.19.- Condiciones específicas del uso industrial.

Las actividades dedicadas al uso industrial, además del cumplimiento de las prescripciones establecidas en este capítulo con carácter general, adoptarán las medidas que se establecen en los apartados siguientes.

El anclaje de máquinas y aparatos que produzcan vibraciones o trepidaciones se realizará de modo que se logre su óptimo equilibrio estático y dinámico, disponiendo bancadas de inercia de peso comprendido entre 1,5 y 2,5 veces al de la máquina que soporta, apoyando el conjunto sobre anti vibradores expresamente calculados.

Los conductos con circulación forzada de líquidos o gases, especialmente cuando estén conectados con máquinas que tengan órganos en movimiento, estarán provistos de dispositivos que impidan la transmisión de vibraciones. Estos conductos se aislarán con materiales elásticos en sus anclajes y en las partes de su recorrido que atraviesen muros y tabiques.

Si no es posible la eliminación o reducción del nivel de ruido producido durante el proceso productivo, se adoptarán las medidas de protección personal necesarias cuando existan los

trabajadores expuestos a dosis de ruido superiores a las establecidas en la vigente reglamentación en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Art.20.- Condiciones específicas de usos públicos.

Las actividades dedicadas al uso de establecimiento público, además del cumplimiento de las prescripciones establecidas en este capítulo con carácter general, adoptarán la instalación de suelo flotante si el suelo del establecimiento asienta sobre un forjado, disponiendo libre el espacio inferior.

En aquellos establecimientos públicos que dispongan de equipo musical de elevada potencia, independientemente de otras limitaciones establecidas, no podrán superarse niveles sonoros máximos de 90 dB (A) en ningún punto al que tengan acceso los clientes o usuarios, excepto que, en el acceso del referido espacio, se coloque el aviso siguiente: "los niveles sonoros del interior pueden producir lesiones permanentes en el oído".

El aviso deberá ser preferentemente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.

Art.21.- Condiciones específicas de locales multiuso.

En aquellas zonas de la localidad donde se desarrollen actividades destinadas al uso público y los niveles generales de recepción externa, producidos por la adición de las variadas actividades existentes y por la actividad de las personas que utilizan los establecimientos públicos, superan en más de 15 dB (A) los niveles de recepción externa fijados en el artículo 11, la Alcaldía podrá establecer limitaciones en el uso de fuentes sonoras en los establecimientos públicos.

Art.22.- Análisis de frecuencias.

Para identificar los componentes molestos de los ruidos y en su caso adoptar las medidas correctoras apropiadas se estará a lo dispuesto en el Anexo IV del RD 1367/2007, en lo referente a Corrección por componentes tonales, impulsivas y bajas frecuencias.

CAPITULO 5. REGULACION DEL RUIDO DEL TRÁFICO

Art.23.- Condición general.

Todo vehículo de tracción mecánica deberá tener en buenas condiciones de funcionamiento del motor, la transmisión, la carrocería y los demás órganos del mismo capaces de producir ruidos con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo con el motor en marcha no exceda de los límites que establece la presente ordenanza.

Art.24.- Uso de señales acústicas.

Queda prohibido el uso de bocinas o cualquier señal acústica dentro del casco urbano, salvo servicios públicos de urgencia (policía, bomberos y ambulancias) o de servicios privados para el auxilio urgente de personas.

Art.25.- Niveles de emisión.

Los límites máximos admisibles para ruidos emitidos por los distintos vehículos a motor en circulación serán los establecidos por los Reglamentos 41 y 51 anexos al Acuerdo de Ginebra de 20 de marzo de 1958 y Decretos que lo desarrollan ("Boletín Oficial del Estado" de 18 de mayo de 1982 y 22 de junio de 1983).

Art.26.- Control de ruidos de vehículos a motor.

La Policía Municipal formulará denuncia contra el propietario o usuario de todo vehículo que, a su juicio, sobrepase los niveles máximos permitidos, indicando la obligación de presentar el vehículo en lugar y horario preciso para su reconocimiento e inspección.

CAPITULO 6. REGULACION DE LAS ACTIVIDADES VARIAS**Art.27.- Condiciones Generales.**

La producción de ruidos en la vía pública y en las zonas de pública convivencia (plazas, parques, etcétera), o en el interior de los edificios, deberá ser mantenida dentro de los límites que exige la convivencia ciudadana especialmente en horas de descenso nocturno incluso para ruidos con origen en instrumentos y aparatos musicales, electrodomésticos o animales domésticos.

Art.28.- Regulación de tareas cotidianas originadoras de ruidos.

En relación a los ruidos a que se refiere el artículo 26, queda prohibido:

- Realizar trabajos y reparaciones domésticas entre las diez horas y las ocho horas del día siguiente.
- Realizar trabajos de bricolaje con carácter asiduo cuando los ruidos producidos durante la ejecución de los mismos superen los niveles expresados en el capítulo 2 de esta ordenanza.
- Con carácter general se prohíbe el empleo de todo dispositivo sonoro con fines de propaganda, reclamo, aviso o distracción, esta prohibición no regirá en los casos de alarma, urgencia o especial significación ciudadana.

Art.29.- Regulación horaria.

En relación a los ruidos a que se refiere el art.26, se prohíbe la utilización, desde las veintidós horas hasta las ocho horas del día siguiente, de cualquier tipo de aparato doméstico, como es el caso de lavavajillas, lavadoras, licuadoras, aspiradoras u otros, cuando sobrepasen los niveles acústicos establecidos en el capítulo 2.

Art.30.- Trabajos en la vía pública.

En los trabajos realizados tanto en la vía pública como en la edificación no se autorizará el empleo de maquinaria cuyo nivel de emisión externo (N.E.E.) sea superior a 90 dB (A), medido en la forma expresada en el anexo de esta ordenanza.

Por razones de necesidad técnica fuera imprescindible la utilización de maquinaria con poder de emisión superior a 90 dB (A), el Ayuntamiento podrá limitar el número de las horas de trabajo de la citada maquinaria en función de su nivel acústico y de las características acústicas del entorno ambiental en que esté situada.

Art.31.- Horario para los trabajos en la vía pública.

Los trabajos realizados tanto en la vía pública como en la edificación no podrán realizarse entre las veintidós y las ocho horas del día siguiente si producen niveles sonoros superiores a los establecidos con carácter general en el capítulo 2.

Se exceptúan de la prohibición anterior las obras urgentes, las que se realicen por las razones de necesidad o peligro y aquellas que por sus inconvenientes no puedan realizarse durante el día. El trabajo nocturno deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento, quien determinará los límites sonoros que deberá cumplir en función de las circunstancias que concurran en cada caso.

Art.32.- Alarmas y señalizaciones de emergencia.

Se prohíbe el funcionamiento, excepto por causas justificadas, de cualquier sistema de alarma o señalización de emergencia de modo permanente durante más de quince (15) minutos.

Cuando el anormal funcionamiento de un sistema de alarma produzca molestias a la vecindad y no sea posible localizar al responsable o titular de dicha instalación, el Servicio de Protección Ciudadana, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ordenanza, procederá a desmontar y retirar el sistema de alarma.

Los titulares de instalaciones de alarmas deberán poner en conocimiento de la Dirección de Protección Ciudadana la puesta en funcionamiento de dichas instalaciones, así como un teléfono de contacto para ser informados en el caso de funcionamiento (injustificado o no) de la instalación.

Art.33.- Pruebas de sistemas de alarma.

Se autorizarán las pruebas y ensayos de los sistemas de alarma, que serán de dos tipos:

- e) Iniciales.- Serán las que se realicen previamente a su puesta en marcha. Podrán efectuarse entre las diez y las dieciocho horas.
- f) Rutinarias.- Serán las de comprobación periódica de la instalación. Sólo podrá realizarse una vez al mes y en un intervalo máximo de cinco minutos, dentro del horario anteriormente indicado.

El servicio de Protección Ciudadana deberá conocer previamente el plan de estas comprobaciones, con expresión del día y hora en que se realizarán.

Art.34.- Régimen de emisores de ruidos

Cualquier otra actividad o comportamiento personal o colectivo no comprendido en los artículos precedentes, que conlleve una perturbación por ruidos para el vecindario, evitable con la observancia de una conducta cívica normal, se entenderá incurso en el régimen sancionador de esta ordenanza.

Epígrafe 1. Evaluación de la respuesta comunitaria respecto al ruido emitido al exterior por actividades e instalaciones industriales (norma ISO 1996).**Art.35.- Objeto.**

Esta norma establece un método para la media del nivel de ruidos emitido al exterior por actividades e instalaciones industriales, para la aplicación de distintas correcciones a los niveles medidos (de acuerdo con la duración, carácter del espectro del ruido y factor de pico) y para la comparación, de los niveles corregidos con un criterio del ruido en el que se tienen en cuenta diversos factores ambientales, con el fin de evaluar la respuesta comunitaria.

Art.36.- Campo de aplicación.

Esta norma es aplicable al ruido emitido por actividades e instalaciones industriales situadas dentro o en las proximidades de comunidades urbanas; se exceptúan los aeropuertos y aquellos casos en que exista una norma específica excluyente.

Esta norma se aplica a todo tipo de ruido cuyo nivel sea constante o fluctuante, continuo o intermitente en el tiempo, de impactos o de impulsos.

Art.37.- Medida de nivel sonoro.

Instrumentos de medida: serán según lo regulado en art. 30 RD 1367/2007.

Pueden usarse otros equipos de medida que incluyan, por ejemplo, registradores de nivel, de cinta magnética o equivalente, siempre que sus características sean compatibles con la de los sonómetros especificados anteriormente.

Los procedimientos de medición se harán según se regula en el Anexo IV del RD 1367/2007.

Art.38.- Determinación del nivel sonoro equivalente de respuesta comunitaria, Lr.

En muchos casos es necesario corregir el nivel sonoro medido, La, para estimar mejor las quejas de la comunidad urbana afectada por el ruido. Estas correcciones dependen de características del ruido tales como el factor de tipo, espectro, duración y fluctuación. La suma de LA y las posibles correcciones, determinan el nivel sonoro equivalente de respuesta comunitaria, Lr; es decir, el nivel sonoro continuo, sin carácter impulsivo y sin tonos puros que se supone producirá la misma respuesta de la comunidad que el ruido medio.

Procedimiento de cálculo: El procedimiento de cálculo es el siguiente:

- Para un ruido de nivel constante, sin carácter impulsivo y sin tonos audibles, L_r será equivalente al nivel sonoro L_A , en dB (A), medido con el sonómetro en respuesta rápida.
- Si el ruido es constante, pero con carácter impulsivo (tal como martilleo o remachado) o contiene impulsos de ruido discretos, L_r se evalúa por el nivel sonoro L_A , en dB (A), más las correcciones dadas en la Tabla I.
- La lectura a considerar será el valor medio de las deflexiones máximas de la aguja del sonómetro en respuesta rápida.
- Pueden usarse otros procedimientos de medida y evaluación de ruidos impulsivos, tales como los establecidos en la norma BQ-M 3.11 "Dosis de ruidos en condiciones normales de trabajo. Niveles permisibles".
- Si el nivel sonoro varía en un gran intervalo, deberá usarse el procedimiento descrito en el apartado 5 de este artículo.
- Si el ruido es constante y contiene componentes de tonos audibles (por ejemplo, silbidos, chirridos, o zumbidos) se evalúa por el nivel sonoro L_A , en dB (A) en respuesta rápida, más las correcciones dadas en la Tabla I.
- Si el ruido es interrumpido por pausas (por ejemplo, el ruido constante emitido por una fábrica durante un cierto número de horas, seguido de una pausa), debe aplicarse una corrección al nivel sonoro L_A , medido en dB (A), respuesta rápida, según la Tabla I, con objeto de tener en cuenta la reducción por duración del ruido.

Dicha duración se calculará sobre un periodo de tiempo significativo, que debe ser establecido por especificaciones de las autoridades competentes: por ejemplo las 8 h. consecutivas más desfavorables durante el día y ½ h. más desfavorable durante la noche. Para ruidos durante la noche puede ser ventajoso establecer un límite absoluto para el nivel sonoro.

- Los periodos de tiempo "día", "tarde" y "noche" varían para las diferentes localidades y deben ser definidos por las autoridades, de acuerdo con las exigencias locales y la variación del ruido de tráfico.
- Al especificar un periodo más corto o un límite absoluto durante la tarde y noche, se da mayor importancia a la influencia de ruidos con altos niveles y corta duración, que pueden ser perturbadores del sueño.
- Si una fuente de ruido ha de considerarse en particular durante los fines de semana, y/o días festivos, las medidas deben de tener en cuenta tales circunstancias; por ejemplo, midiendo el ruido de fondo en el periodo de tiempo significativo.
- Si el ruido varía con el tiempo de una manera más complicada, el nivel sonoro equivalente, L_{eq} , deberá obtenerse a partir de un análisis estadístico, en el tiempo, del nivel sonoro en dB (A). Cuando sea apropiado, deberán aplicarse también las correcciones de ella Tabla I para el factor pico o las correspondientes al carácter del espectro del ruido.

El análisis estadístico puede realizarse mediante métodos analógicos o digitales. En algunos casos, puede ser suficiente determinar la distribución estadística, mediante una técnica de muestreo con lectura directa del sonómetro, realizada a intervalos de tiempo determinados.

Los intervalos de nivel sonoro deben escogerse de acuerdo con el carácter del ruido. En la mayoría de los casos será apropiado un intervalo de 5 dB (A).

El nivel sonoro equivalente, L_{eq} , puede calcularse a partir del principio de igual energía, según la fórmula:

$$L_{eq} = 10 \log \frac{1}{100} \sum_i f_i (L_i/10), \text{ donde}$$

L_{eq} = Nivel sonoro equivalente, en dB (A).

L_i = Nivel sonoro correspondiente al valor central del intervalo "i" (Para intervalos no superiores a 5 dB (A), puede usarse la media aritmética y para intervalos superiores a 5 dB (A) se deberá utilizar la media logarítmica).

f_i = Intervalo de tiempo (expreso en porcentaje del periodo de tiempo de medida) para el cual el nivel sonoro está dentro de los límites del intervalo "i" (ver párrafo apartado anterior).

El periodo de tiempo significativo deberá ser establecido por las autoridades competentes.

-El nivel sonoro equivalente de respuesta comunitaria se determinará como sigue:

-Para ruidos de nivel constante:

$L_r = LA+5$ cuando el ruido es impulsivo, cuando contiene tonos audibles o si está formado por una mezcla de ambos, cuando el ruido es intermitente deberán tenerse en cuenta además las correcciones correspondientes a su duración.

-Para ruidos de nivel fluctuante:

$L_r = L_{eq}+5$ cuando el ruido es impulsivo, cuando contiene tonos audibles o ambos.

Art.39.- Criterio de ruido.

En general, un ruido puede provocar quejas cuando su nivel sonoro sea superior en un cierto valor del ruido de fondo preexistente o cuando alcanza un determinado nivel absoluto.

El método de calificación del ruido se basa en una comparación del nivel sonoro calculado, L_r , y un "criterio de niveles", que es el nivel sonoro teóricamente aceptable según las características del medio ambiente considerado. El "criterio" está relacionado con el nivel de fondo de ellas zonas, bien estableciéndolo para un cierto lugar en general, o medido directamente en cada caso particular.

El método para obtener un criterio de clasificación del ruido, en general, se indica en el apartado de Criterios Generales de Ruido; el método para la clasificación del ruido en casos particulares, basado en el nivel del ruido de fondo medido, figura en el apartado Casos Particulares de Quejas. En el Art.41 se da una correspondencia aproximada entre el exceso de ruido sobre el criterio y la posible reacción comunitaria.

Criterios Generales de ruido: Los criterios generales de ruido a efectos de zonificación, pueden obtenerse a partir de un valor base por adición de ellas correcciones según el momento del día y las diferentes zonas urbanas.

El valor base para una comunidad ha de establecerse de acuerdo con los hábitos de vida de su población.

3. El criterio general base para zonas habitables deberá estar en el intervalo de 35 a 45 dB (A) para ruidos en el exterior

- Las correcciones del criterio base en diferentes periodos del día vienen indicadas en la Tabla II.

TABLA II	
CORRECCIONES DEL CRITERIO BASE PARA DIFERENTES PERIODOS DEL DIA	
Periodo del día	Correcciones a los criterios base dB (A)
Durante el día	0
Tarde	- 5
Noche	- 10 a - 15

Puede ser conveniente usar sólo los periodos "día y "noche" con las correcciones dadas anteriormente y omitir el de "tarde".

-Las correcciones del criterio base de ruido para zonas habitables se indican en la Tabla III.

La experiencia local en las diferentes comunidades conducirá a definiciones diferentes de zonas, teniendo en cuenta las leyes o prescripciones existentes.

TABLA III	
CORRECCIONES AL CRITERIO BASE PARA ZONAS HABITABLES	
Tipo de zona	Correcciones al criterio base dB (A)
Zona rural o sanitaria	0
Zona residencial o suburbana	+ 5
Zona de vivienda y oficinas	+ 10
Zona comercial	+ 20
Zona industrial	+ 25

Se aplicará una corrección de +5 dB (A) en el caso de actividades o instalaciones industriales que vayan a establecerse durante poco tiempo y que no sean típicas de la zona considerada.

Asimismo, se aplicará una corrección de +5 dB (A) en el caso de actividades o instalaciones industriales establecidas que estén en consonancia con la zona en la que se encuentran ubicadas, por ejemplo en zonas de reconversión industrial.

- En aquellos casos en que la zona de ubicación de la actividad o instalación industrial no corresponda a ninguna de las zonas establecidas, se aplicará la más próxima en razón de analogía funcional o equivalente necesidad de protección acústica.
- Correcciones debidas al tráfico rodado.
 - Tráfico no intenso + 0 dB (A)
 - Tráfico intenso con un 15% de vehículos pesados + 5 dB (A)
 - Tráfico intenso con más del 15% de vehículos pesados + 10 dB (A)

9. Estas correcciones no se aplicarán a las zonas comerciales e industriales.

10. Se considera tráfico pesado a los vehículos de más de nueve plazas y/o más de 3,5 Tm.

Casos particulares de quejas. En los casos particulares en los que el ruido de fondo supere el criterio corregido, dicho nivel de fondo servirá como criterio.

El nivel de ruido de fondo, en dB (A), es el nivel de ruido mínimo, en el lugar y tiempo significativo, en ausencia del ruido que es motivo de queja. Este nivel se obtiene observando la lectura del sonómetro y corresponde al nivel más bajo que se repita varias veces (media mínima). Cuando se use un análisis estadístico del nivel sonoro, el nivel del ruido de fondo deberá tomarse como el nivel que se supera durante el 95% del tiempo de observación.

- El nivel de ruido de fondo incluye apropiadamente las influencias del tipo de zona, la época del año, la hora del día, y el tráfico rodado, y no se usará ninguna corrección. Este criterio sirve de la misma manera para establecer el ruido en el exterior y en el interior de un edificio, con ventanas abiertas o cerradas siempre que éste se mida bajo las mismas condiciones.
- Para prevenir el posible aumento gradual del nivel de ruido de fondo en una zona, es conveniente comparar el nivel de ruido de fondo medido en la misma, con el criterio general obtenido de acuerdo con el apartado referente a Criterios Generales de Ruido para esta zona en un tiempo significativo.

Art.40.- Valoración del ruido con respecto a la respuesta comunitaria.

Con el fin de valorar el ruido respecto a la respuesta comunitaria, el nivel de ruido que va a servir de referencia para la clasificación, obtenido de acuerdo con el apartado 4, deberá compararse con el valor del criterio dado en los párrafos titulados Criterios Generales de Ruido y Casos Particulares de Quejas. Si este nivel de ruido de referencia excede del valor del criterio, el ruido podrá ser motivo de quejas por parte de ella comunidad. En la Tabla IV se recogen las posibilidades de quejas por parte de la comunidad en función del exceso de ruido evaluado, L_r , sobre el criterio establecido.

TABLA IV	
ESTIMACIÓN DE LA RESPUESTA DE UNA COMUNIDAD AL RUIDO	
Exceso de nivel de ruido evaluado, L_r sobre el criterio de ruido, dB (A)	Clase de respuesta comunitaria
0	- No se producirán quejas
5	Pequeña - Quejas esporádicas
10	Media - Quejas generalizadas
15	Fuerte - Amenazas de acción comunitaria
20	Muy Fuerte - Vigorosa acción comunitaria

Art.41.- Datos del informe.

El informe contendrá, al menos, los siguientes datos:

- Nivel del ruido medido, L_A en dB (A).
- Duración del ruido o, para niveles fluctuantes, su distribución estadística.
- Condiciones de funcionamiento de la fuente de ruido y condiciones atmosféricas.

- Periodo del día en que se produce el ruido y la hora a la que se han realizado las medidas.
- Las correcciones aplicadas en LA.
- Nivel de ruido, Lr, que va a servir de referencia para la clasificación.
- Medida del nivel de ruido de fondo.
- Criterio del valor del ruido correspondiente a la zona urbana y tiempo significativo.

Epígrafe 2. Valoración de ruidos en el interior de edificios.

Deberán hacerse otras correcciones a las tratadas anteriormente de acuerdo con la disminución del nivel sonoro según se mida en el interior del local, con las ventanas abiertas o cerradas. Las correcciones se dan en la siguiente Tabla:

TABLA B-1	
Ventanas	Corrección dB (A)
Abiertas	- 10
Ventanas simples cerradas	- 15
Ventanas dobles cerradas	- 20

Normalmente, el criterio de ruido no debe ser inferior a 20 dB (A).

En cuanto a la influencia de los criterios de uso del local la tabla B-2 propone unos criterios de ruido en función de la utilización que se realice del inmueble, en el caso de que éstos no sean residenciales. Estos valores se refieren fundamentalmente al ruido existente en el interior de ellos inmuebles, pero generales en el exterior.

TABLA B-2	
Uso del local	Criterio del ruido dB (A)
Grandes oficinas, oficias públicas, grandes almacenes, restaurantes tranquilos	35
Grandes restaurantes, autoservicios, oficinas mecanizadas	45
Oficinas mecánicas de grandes dimensiones	55
Talleres	45 a 75

CAPITULO 7. REGIMEN JURIDICO

SECCION 1.INSPECCION

Art.42.- Inspección municipal.

El personal del Ayuntamiento, debidamente identificado, podrá llevar a cabo visita de inspección a las actividades que vengán desarrollándose y a las instalaciones en funcionamiento, a los efectos de comprobar el cumplimiento de las determinaciones de la presente ordenanza.

El incumplimiento de los vecinos será verificado por la policía municipal. La verificación de los niveles acústicos se realizará con un sonómetro debidamente homologado.

Los propietarios de los establecimientos y actividades productoras de ruido y vibraciones, deberán permitir la inspección y facilitarla.

Art.43- Iniciativa.

Las visitas de inspección podrán llevarse a cabo por propia iniciativa municipal o previa solicitud de cualquier interesado.

Las solicitudes contendrán, además de los datos exigibles a las instancias en la legislación que regula el procedimiento administrativo, los datos precisos para la realización de la visita de inspección.

En los casos de reconocida urgencia, cuando los ruidos resulten altamente perturbadores o cuando sobrevengan ocasionalmente por uso abusivo, deterioro o deficiente funcionamiento de las instalaciones, aparatos o equipos, la solicitud de visita de inspección podrá formularse directamente ante los servicios de inspección, tanto de palabra como por escrito.

Cuando la solicitud de los servicios de inspección se realice de forma urgente y de palabra, el personal de servicio encargado de la inspección irá provisto de la pertinente hoja de solicitud de servicio, la cual será firmada por la persona que hiciera la solicitud de palabra, antes de proceder a realizar las mediciones correspondientes.

Art.44.- Formas de inspección.

Las visitas de inspección se realizarán teniendo en cuenta las características del ruido y de las vibraciones, y a tal fin las mediciones relativas a ruido objetivo se realizarán previa citación al responsable del foco ruidoso y las mediciones relativas al ruido subjetivo se practicarán sin el conocimiento del titular, sin perjuicio de que, en este último caso, pueda ofrecerse al responsable del foco ruidoso una nueva medición en su presencia para su conocimiento. En todo caso, concluidas las mediciones, se entregará a los interesados una copia del resultado de las mismas.

Art.45.- Control de ruidos en las vías públicas.

Los agentes de vigilancia de tráfico formularán denuncias por infracción de lo dispuesto en esta ordenanza cuando con ayuda de aparatos medidores de ruidos comprueben que el nivel de ruidos producidos por un vehículo en circulación rebasa los límites señalados en el art. 24 de la misma.

Podrá, asimismo, formularse denuncia por los agentes de vigilancia de tráfico, sin necesidad de aparatos medidores, cuando se trate de vehículos que circulen con el llamado escape libre o produzcan, por cualquier otra razón, un nivel de ruidos que notoriamente rebasen los límites máximos establecidos en el citado artículo 24.

El titular del vehículo denunciado podrá unir al pliego de descargo certificación expedida por una Delegación Territorial de Industria en la que haga constar el nivel de ruido comprobado por la misma, siempre que presente el vehículo ante aquel organismo en el plazo de dos días hábiles siguientes al de la entrega o recepción del boletín de denuncia.

SECCION 2. INFRACCIONES Y SANCIONES

Art.46.- Definición y clases de faltas.

Se considerarán infracciones administrativas las acciones u omisiones que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza; las infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Art.47.- Faltas leves.

Constituyen faltas leves:

- Superar el valor límite admitido en una cuantía no superior a 5 dB(A)
- Transmitir niveles de vibración menores a los correspondientes a dos curvas base inmediatamente superiores a la máxima admisible para cada situación.
- Cualquier otra infracción a las normas de la presente ordenanza no calificada expresamente como falta grave o muy grave.

Art.48.- Faltas graves.

Constituyen faltas graves:

- Superar en más de 5 dB (A) los valores límites admisibles.
- Transmitir niveles de vibración correspondientes a dos curvas base inmediatamente superiores a la máxima admisible para cada situación.
- La vulneración expresa de los requerimientos municipales para la corrección de las deficiencias observadas.
- La circulación de vehículos a motor con el escape libre o con silenciadores ineficaces incompletos, inadecuados o deteriorados.
- La no presentación de los vehículos a las inspecciones.
- La negativa u obstrucción a la labor inspectora.
- La reincidencia en faltas leves en el plazo de doce meses.

Art.49.- Faltas muy graves.

Constituyen faltas muy grave

- Superar en más de 15 dB (A) los valores límite admisible.
- Transmitir niveles de vibración correspondientes a más de dos curvas base inmediatamente superiores a la máxima admisible para cada situación.
- La reincidencia de faltas graves en el plazo de doce meses.

Art. 50.- Sanciones.

Las infracciones a los preceptos de la presente ordenanza se sancionarán de la forma siguiente:

- d) Infracciones leves, con multa de hasta 3.000 Euros.
- e) Infracciones graves, con multa de 3.001 a 6.000 de Euros y suspensión total o parcial de la actividad perturbadora por un plazo no superior a dos meses.
- f) Infracciones muy graves con multa de 6.001 a 60.000 de Euros, y cierre del establecimiento o suspensión de la actividad perturbadora (o cierre del establecimiento) por un plazo no superior a dos años.

La sanción de clausura temporal se podrá imponer cuando se aprecie reiterada resistencia al cumplimiento por lo ordenado por la Alcaldía o manifiesta actitud de dificultar, falsear o desvirtuar la inspección.

Art.51.- Procedimiento.

En las resoluciones de los procedimientos sancionadores se podrá conceder un plazo para la adopción de medidas correctoras en los focos ruidosos o se podrán imponer la corrección de determinados comportamientos; en aquellos supuestos en que la producción de ruidos y vibraciones supere los niveles establecidos para su tipificación como falta muy grave se procederá a adoptar las medidas provisionales procedentes para el cese de las molestias.

La resolución por el órgano competente municipal dará fin a la vía administrativa debiendo ser comunicada dicha resolución a la Consejería de Medio Ambiente, o al departamento autonómico competente en materia de medio ambiente, en el plazo de quince días.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera.- El régimen que establece la presente ordenanza se entiende sin perjuicio de las intervenciones que correspondan a otros organismos de la Administración en la esfera de sus respectivas competencias.

Segunda.- A los cuatro años de entrada en vigor de la ordenanza se procederá a analizar sus resultados y proponer en su caso, la modificación de aquellos extremos que se consideren oportunos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- Las disposiciones contenidas en los capítulos 1 a 7 y anexos sobre descripción de los métodos operativos se aplicarán a todas las actividades e instalaciones en el momento de la entrada en vigor de la presente ordenanza, con independencia de la fecha en que se hubiera obtenido la autorización.

Aquellas actividades e instalaciones que produzcan ruido del calificado como objetivo por esta ordenanza, superior a los niveles máximos admisibles, así como niveles de vibración superior a lo establecido en la ordenanza, dispondrán de un plazo de seis meses para adaptar los establecimientos a fin de garantizar en todo momento el respeto a los niveles autorizados.

En todo caso las actividades e instalaciones existentes deberán cumplir las exigencias de funcionamiento establecidas con anterioridad a la entrada en vigor de la ordenanza.

Segunda.- Los establecimientos públicos con licencia de instalación otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza deberán adaptarse a lo dispuesto en el art. 20 de la misma en los casos siguientes:

11. Cuando se realicen modificaciones, ampliaciones o reformas que excedan de las obras de mera higiene, ornato o conservación.
12. Cuando se transmita la licencia de los establecimientos cuyo aislamiento sea inferior en más de 5 dB(A) al exigido en el artículo 24 y se haya impuesto en el año inmediatamente anterior alguna sanción por incumplimiento de los niveles de ruido o vibraciones.
13. Cuando así se imponga como exigencia para la reapertura de los establecimientos clausurados por incumplimiento de los niveles fijados en la ordenanza y conforme al procedimiento establecido en el capítulo VII.

II. DESCRIPCIÓN DE LOS MÉTODOS OPERATIVOS A UTILIZAR EN LAS MEDICIONES ACÚSTICAS

APARTADO I. NIVEL DE EMISIÓN INTERNO (N.E.I.)

- Medición.- La medición del nivel de emisión interno (N.E.I.) a que se refiere el artículo 3 de la ordenanza, se realizará teniendo en cuenta las prescripciones detalladas en los puntos que se desarrollan en el presente apartado.
- Características ambientales.- La medición se realizará manteniendo cerradas las puertas y ventanas existentes en el recinto donde esté ubicada la fuente sonora. Se reducirá al mínimo imprescindible el número de personas asistentes a la medición.
- Puesta en estación del equipo de medida.- En general, y siempre que las características del recinto lo permitan, el sonómetro se colocará a 1,20 metros del suelo y a 2 metros de distancia de la fuente sonora. Si la fuente es direccional, el micrófono se orientará hacia la misma, siendo suficiente una estación para la valoración del nivel acústico de la fuente. Si la fuente es omnidireccional, se fijarán tres estaciones a su alrededor, formando ángulos de 120 grados. En todo caso se realizará un croquis acotado de la ubicación del sonómetro.
- Característica introducida.- La característica de medición introducida en el sonómetro dependerá del tipo de ruido a medir, ateniéndose a lo dispuesto a continuación:

Ruido continuo-uniforme	Rápido (FAST)
Ruido continuo-variable	Lento (SLOW)
Ruido continuo-fluctuante	Estadístico
Ruido esporádico	Lento (SLOW)
- Número de registros.- El número de registros a efectuar será para cada tipo de ruido de :

Ruido continuo-uniforme.- Se efectuarán tres registros en cada estación de medida, con una duración de quince segundos cada uno y con un intervalo de un minuto entre cada registro. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado. El nivel de emisión interno (N.E.I.) de la fuente sonora vendrá dado por la media aritmética de los tres registros realizados.

Para las fuentes omnidireccionales el valor final representativo de su nivel de emisión interno (N.E.I.) vendrá dado por la media aritmética de los valores obtenidos en cada una de las tres estaciones de medida.

Ruido continuo-variable.- De forma análoga a la descrita en el punto anterior.

Ruido continuo-fluctuante.- Se efectuará un registro en cada estación de medida con una duración que dependerá de las características del ruido a medir, de modo que el tiempo de observación sea suficientemente representativo y, en general, superior a quince minutos.

El nivel de emisión interno (N.E.I.) de la fuente sonora vendrá representado por el índice L_{50} , valor que será proporcionado automáticamente por la memoria del analizador estadístico.

Para las fuentes omnidireccionales el valor final representativo de su nivel de emisión interna (N.E.I.) vendrá dado por la media aritmética de los valores obtenidos en cada una de las estaciones de medida.

Ruido esporádico.- Se efectuarán tres registros del episodio ruidoso en cada estación de medida. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado por el aparato de medida.

El nivel de emisión interno (N.E.I.) vendrá dado por la media aritmética de los valores obtenidos en cada una de las estaciones de medida.

APARTADO II. NIVEL DE EMISION EXTERNO (N.E.E.)

- **Medición.**- La medición del nivel de emisión externo (N.E.E.) a que se refiere el artículo 3 de la ordenanza, se realizará teniendo en cuenta las prescripciones detalladas en los puntos que se desarrollan en el presente apartado.
- **Características ambientales.**- Se desistirá de la medición cuando las características climáticas (temperatura y humedad) queden fuera de rango de las condiciones de medida del apartado utilizado.
Para la velocidad del viento superior a 3 metros por segundo se desistirá de la medición. Para velocidades inferiores se podrá efectuar la medición siempre que se utilice el equipo de medida con su correspondiente pantalla contra el viento.
- **Puesta en estación del equipo de medida.**- En general, y siempre que las características del recinto lo permitan, el sonómetro se colocará a 1,20 metros del suelo y a 2 metros de distancia de la fuente sonora. Si la fuente es direccional, el micrófono se orientará hacia la misma, siendo suficiente una estación para la valoración del nivel acústico de la fuente. Si la fuente es omnidireccional, se fijarán tres estaciones a su alrededor, formando ángulos de 120 grados.
En todo caso se realizará un croquis acotado de la ubicación del sonómetro.
- **Característica introducida.**- La característica de medición introducida en el sonómetro dependerá del tipo de ruido a medir, ateniéndose a lo dispuesto a continuación:

Ruido continuo-uniforme	Rápido (FAST)
Ruido continuo-variable	Lento (SLOW)
Ruido continuo-fluctuante	Estadístico
Ruido esporádico	Lento (SLOW)
- **Número de registros.**- El número de registros a efectuar será para cada tipo de ruido:

Ruido continuo-uniforme.- Se efectuarán tres registros en cada estación de medida, con una duración de quince segundos cada uno y con un intervalo de un minuto entre cada registro. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado. El nivel de emisión externo (N.E.E.) de la fuente sonora vendrá dado por la media aritmética de los tres registros realizados.

Para las fuentes omnidireccionales el valor final representativo de su nivel de emisión externo (N.E.E.) vendrá dado por la media aritmética de los valores obtenidos en cada una de las tres estaciones de medida.

Ruido continuo-variable.- De forma análoga a la descrita en el punto anterior.

Ruido continuo-fluctuante.- Se efectuará un registro en cada estación de medida con una duración que dependerá de las características del ruido a medir, de modo que el tiempo de observación sea suficientemente representativo y, en general, superior a quince minutos.

El nivel de emisión externo (N.E.E.) de la fuente sonora vendrá representado por el índice L_{50} , valor que será proporcionado automáticamente por la memoria del analizador estadístico.

Para las fuentes omnidireccionales el valor final representativo de su nivel de emisión externa (N.E.E.) vendrá dado por la media aritmética de los valores obtenidos en cada una de las estaciones de medida.

Ruido esporádico.- Se efectuarán tres registros del episodio ruidoso en cada estación de medida. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado por el aparato de medida.

El nivel de emisión externo (N.E.E.) de la fuente sonora vendrá representado por la media aritmética de los tres registros realizados.

Para las fuentes omnidireccionales el valor final representativo de su nivel de emisión externa (N.E.E.) vendrá dado por la media aritmética de los valores obtenidos en cada una de las estaciones de medida.

APARTADO III. NIVEL DE RECEPCION INTERNO CON ORIGEN INT (N.R.I.I.)

- **Medición.**- La medida del nivel de recepción con origen interno (N.E.I.I.) a que se refiere el artículo 3 de la ordenanza, se realizará teniendo en cuenta las prescripciones detalladas en los puntos que se desarrollan en el presente apartado.

- Características ambientales.- La medición se realizará con las ventanas y puertas del recinto cerradas, de modo que se reduzca al mínimo la influencia del ruido exterior de fondo.
Se reducirá al mínimo imprescindible el número de personas asistentes a la medición y, si las características del equipo de medición lo permiten, se desalojará totalmente el recinto donde se realiza la medición.
- Puesta en estación del equipo de medida.- Se seleccionará una estación de medida que cumpla con los requisitos siguientes:
 - Situará el micrófono del equipo de medida a un metro de la pared del recinto y a 1,20 metros del suelo.
 - Que la estación de medida afecta aquella pared que se estime fundamental en lo que a transmisión de ruidos se refiere. En caso de no existir una pared fundamental, se seleccionará preferentemente la pared opuesta a aquella donde se manifiesta el ruido de fondo (generalmente la fachada).
 - Sobre el lugar preseleccionado se moverá experimentalmente el sonómetro paralelamente a la pared transmisora tratando de localizar el punto de mayor presión acústica. Este movimiento se realizará a lo largo de 0,5 metros en cada sentido.
 - En el lugar donde se aprecie mayor intensidad acústica se fijará la estación de medida definitiva.
 - La situación del equipo de medida se reflejará y acotará en un croquis realizado al efecto.
 - El micrófono se orientará de forma sensiblemente ortogonal hacia la pared (ángulo horizontal) y ligeramente inclinado hacia arriba (ángulo vertical).
- Característica introducida.- La característica de medición introducida en el sonómetro dependerá del tipo de ruido a medir, ateniéndose a lo dispuesto a continuación:

Ruido continuo-uniforme	Rápido (FAST)
Ruido continuo-variable	Lento (SLOW)
Ruido continuo-fluctuante	Estadístico
Ruido esporádico	Lento (SLOW)
- Número de registros.- El número de registros a efectuar para cada tipo de ruido será :

Ruido continuo-uniforme.- Se efectuarán tres registros en cada estación de medida, con una duración de quince segundos cada uno y con un intervalo de un minuto entre cada registro. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado. El nivel de recepción interno con origen interno (N.E.I.I.) de la fuente sonora vendrá dado por la media aritmética de los tres registros realizados.

Ruido continuo-variable.- De forma análoga a la descrita en el punto anterior.

Ruido continuo-fluctuante.- Se efectuará un registro en cada estación de medida con una duración que dependerá de las características del ruido a medir, de modo que el tiempo de observación sea suficientemente representativo y, en general, superior a quince minutos. El nivel de recepción interno con origen interno (N.E.I.I.) de la fuente sonora vendrá representado por el índice L_{50} , valor que será proporcionado automáticamente por la memoria del analizador estadístico.

Ruido esporádico.- Se efectuarán tres registros del episodio ruidoso en cada estación de medida. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado por el aparato de medida. El nivel de recepción con origen interno (N.E.I.I.) de la fuente sonora vendrá representado por la media aritmética de los tres registros realizados.

APARTADO IV. NIVEL DE RECEPCION INTERNO CON ORIGEN EXTERNO (N.R.I.E.)

- Medición.- La medida del nivel de recepción interno con origen externo (N.E.I.E.) a que se refiere el art. 3 de la ordenanza, se realizará teniendo en cuenta las prescripciones siguientes.
- Características ambientales.- La medición se realizará con las ventanas del recinto abiertas. Se desistirá de la medición cuando las características ambientales (temperatura y humedad) queden fuera del rango de las condiciones de medida del equipo utilizado.

Para velocidades del viento superiores a 3 metros por segundo se desistirá de la medición. Para velocidades inferiores se podrá efectuar la medición siempre que se utilice el equipo de medida con su correspondiente pantalla contra el viento.

Cuando la fuente de ruido considerada se encuentre alejada de la estación de medida, el nivel de recepción interno con origen externo (N.R.I.E.) dependerá significativamente de las condiciones climáticas, por lo que en el informe de la medición se reflejarán las condiciones existentes durante la misma. Si es posible se obtendrá un valor típico y una indicación sobre el margen de variación.

- Puesta en estación del equipo de medida.- El equipo se situará junto al hueco de la ventana, con el micrófono enrasado con el plano de la fachada exterior y orientado hacia la fuente sonora. Las ventanas permanecerán abiertas.
- Característica introducida.- La característica de medición introducida en el sonómetro dependerá del tipo de ruido a medir, ateniéndose a lo dispuesto a continuación:

Ruido continuo-uniforme	Rápido (FAST)
Ruido continuo-variable	Lento (SLOW)
Ruido continuo-fluctuante	Estadístico
Ruido esporádico	Lento (SLOW)
- Número de registros.- El número de registros a efectuar para cada tipo de ruido será :

Ruido continuo-uniforme.- Se efectuarán tres registros en cada estación de medida, con una duración de quince segundos cada uno y con un intervalo de un minuto entre cada registro. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado.

El nivel de recepción interno con origen externo (N.E.I.E.) de la fuente sonora vendrá dado por la media aritmética de los tres registros realizados.

Ruido continuo-variable.- De forma análoga a la medición del ruido anterior.

Ruido continuo-fluctuante.- Se efectuará un registro en cada estación de medida con una duración que dependerá de las características del ruido a medir, de modo que el tiempo de observación sea suficientemente representativo y, en general, superior a quince minutos.

El nivel de recepción interno con origen externo (N.E.I.E.) de la fuente sonora vendrá representado por el índice L_{50} , valor que será proporcionado automáticamente por la memoria del analizador estadístico.

Ruido esporádico.- Se efectuarán tres registros del episodio ruidoso en cada estación de medida. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado por el aparato de medida.

El nivel de recepción con origen externo (N.E.I.E.) de la fuente sonora vendrá representado por la media aritmética de los tres registros realizados.

APARTADO V. NIVEL DE RECEPCION EXTERNO (N.R.E.)

- f) Medición.- La medida del nivel de recepción externo (N.R.E.) a que se refiere el art. 3 de la ordenanza, se realizará teniendo en cuenta las prescripciones:
- g) Características ambientales.- Se desistirá de la medición cuando las características climáticas queden fuera del rango de las condiciones de medida del equipo utilizado.

Para velocidades del viento superiores a 3 metros/segundo se desistirá de la medición. Para velocidades inferiores se podrá efectuar la medición siempre que se utilice el equipo con su correspondiente pantalla contra el viento.

Cuando la fuente de ruido considerada se encuentre alejada de la estación de medida, el nivel de recepción externo (N.R.E.) dependerá significativamente de las condiciones climáticas, por lo que en el informe de la medición se reflejarán las condiciones existentes durante la misma. Si es posible se obtendrá un valor típico y una indicación sobre el margen de variación.

- h) Puesta en estación del equipo de medida.- En general, el equipo de medida se instalará a 1,20 metros del suelo y a 3,5 metros como mínimo de las paredes, edificios o cualquier otra superficie reflectante y con el micrófono orientado hacia la fuente sonora.

Cuando las circunstancias lo requieran podrán modificarse estas características, especificándolo en el informe de medición. En todo caso se realizará un croquis acotado con la ubicación del sonómetro.

- i) Característica introducida.- La característica de medición introducida en el sonómetro dependerá del tipo de ruido a medir, debiendo ser:
- | | |
|---------------------------|---------------|
| Ruido continuo-uniforme | Rápido (FAST) |
| Ruido continuo-variable | Lento (SLOW) |
| Ruido continuo-fluctuante | Estadístico |
| Ruido esporádico | Lento (SLOW) |

- j) Número de registros.- El número de registros a efectuar para cada tipo de ruidos será :

Ruido continuo-uniforme.- Se efectuarán tres registros en cada estación de medida, con una duración de quince segundos cada uno y con un intervalo de un minuto entre cada registro. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado.

El nivel de recepción externo (N.E.E.) de la fuente sonora vendrá dado por la media aritmética de los tres registros realizados.

Ruido continuo-variable.- De forma análoga a la medición del ruido anterior.

Ruido continuo-fluctuante.- Se efectuará un registro en cada estación de medida con una duración que dependerá de las características del ruido a medir, de modo que el tiempo de observación sea suficientemente representativo y, en general, superior a quince minutos.

El nivel de recepción externo (N.E.E.) de la fuente sonora vendrá representado por el índice L₅₀, valor que será proporcionado automáticamente por la memoria del analizador estadístico.

Ruido esporádico.- Se efectuarán tres registros del episodio ruidoso en cada estación de medida. El valor considerado en cada medición será el máximo nivel instantáneo (MaxL) registrado por el aparato de medida.

El nivel de recepción externo (N.E.E.) de la fuente sonora vendrá representado por la media aritmética de los tres registros realizados.

Apartado VI. CORRECCION POR RUIDO DE FONDO

Medición.- Si durante la medición de cualquiera de los niveles de ruido a que se refieren los apartados I al V de este anexo se observa la existencia de ruido ajeno a la fuente sonora objeto de la medición y se estima que dicho ruido pudiera afectar al resultado de la misma, se procederá a efectuar una corrección por ruido de fondo, tal como se indica en los puntos que se desarrollan seguidamente.

Se localizará el origen del ruido ajeno a la fuente sonora objeto de medición y se anulará mientras dure la misma.

Si no es posible dicha anulación se realizará una corrección en el nivel total medido (NI) de acuerdo con:

- Se medirá el nivel acústico del conjunto formado por la fuente sonora más el ruido de fondo. Dicho valor se designará N1.
- Se parará la fuente sonora y se medirá (en las mismas condiciones) el nivel producido por el ruido de fondo. Su valor se designará N2.
- Se establecerá la diferencia (m) entre los valores medidos: $m = N1 - N2$.
- En función del valor (m) se obtendrá la corrección (C) que deberá aplicarse al nivel N1. El valor de dicha corrección figura en el cuadro siguiente:

CORRECCION POR RUIDO DE FONDO						
Valor de la diferencia de nivel (m)						
Corrección (C)	0/3,5	3,5/4,5	4,5/6	6/8	8/10	Mas de 10
	---	2,5	1,5	1	0,5	0

- En caso de que el valor (m) se encuentre entre 0 y 3,5 se desestimará la medición, realizándose la misma en otro momento en que el ruido de fondo sea menor.

- En los casos que el valor (m) sea superior a 3,5 se determinará el valor N1, obteniendo así el valor final representativo del nivel sonoro de la fuente objeto de la medición; es decir: $N = N^{\circ} - C$.

APARTADO VII. CORRECCIÓN POR TONOS AUDIBLES

Si durante la medición de cualquiera de los niveles de ruido a que se refieren los apartados I al IV de este anexo se observa la existencia de tonos audibles, se aplicará la penalización correspondiente en función de la pureza de dichos tonos.

La determinación de la existencia de tonos audibles se realizará en base al procedimiento que se desarrolla en los puntos siguientes:

Medición del espectro del ruido en bandas de tercio de octava entre las frecuencias comprendidas entre 20 y 8.000 Hz.

Determinación de aquellas bandas en las que la presión acústica sea superior a la presión existente en sus bandas laterales.

Determinación de las diferencias existentes entre la presión acústica de la banda considerada y la de las bandas laterales, calculando posteriormente la media aritmética de dichas diferencias D(m).

Se considerará aquella banda en que el valor de la penalización correspondiente sea máximo.

Determinación de la penalización aplicable.- La penalización aplicable por la existencia de tonos audibles será la que se refleja en el cuadro siguiente:

CORRECCION POR TONOS AUDIBLES			
Zona considerada del espectro	Dm. Igual o mayor a 5 dB	Dm. Igual o mayor a 8 dB	Dm. Igual o mayor a 15 dB
20 a 125 Hz	1 dB (A)	3 dB (A)	5 dB (A)
160 a 400 Hz	3 dB (A)	5 dB (A)	5 dB (A)
500 a 8.000 Hz	5 dB (A)	5 dB (A)	5 dB (A)

APARTADO VIII. CORRECCIÓN POR PORCENTAJE DE RUIDO

En la medición de cualquiera de los niveles de ruido a que se refieren los apartados I al V de este anexo se aplicará la correspondiente penalización-despenalización, cuando la duración del citado ruido, respecto a un tiempo de observación suficientemente significativo, se encuentre por exceso o por defecto en situación extrema.

A estos efectos se considera un tiempo de observación de catorce horas si el ruido es diurno y de diez horas si el ruido es nocturno.

Los valores de estos coeficientes de corrección se fijan en la tabla siguiente:

CORRECCIÓN POR PORCENTAJE DE RUIDO					
Duración del ruido %					
	0/5	5/10	10/90	90/95	95/100
Penalización				3 dB (A)	5 dB (A)
Despenalización	5 dB (A)	3 dB (A)			

Lo que se hace público a los efectos legales vigentes, declarando la vigencia del documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Aranjuez con ordenación pormenorizada en el ámbito del Sector "Las Cabezadas", desde la publicación de este anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Aranjuez a 5 de enero de 2017.—El primer teniente de alcalde y concejal de Urbanismo, David Estrada Ballesteros.

(03/3.245/17)

