

**ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, CONTRUCCIONES E
INSTALACIONES**

MODIFICACIÓN 5

JUNIO 2020

**DIRECCIÓN GENERAL DE
URBANISMO, LICENCIAS Y
PATRIMONIO**

**SUBDIRECCIÓN GENERAL
DE URBANISMO**

Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones. MOD 5.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	1/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	2/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



INDICE

PREÁMBULO

1. ANTECEDENTES

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION

2.1 ARTICULOS MODIFICADOS

- Artículo 6. Retranqueo
- Artículo 7. Separación entre edificaciones
- Artículo 12. Superficie ocupable.
- Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada, azotea y ático
- Artículo 25. Altura de la edificación
- Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima
- Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas
- Artículo 29. Escaleras
- Artículo 33. Pieza o reciento
- Artículo 37. Patios
- Artículo 43. Instalaciones en fachada
- Artículo 48. Toldos y pérgolas
- Artículo 49. Banderines, muestras
- Artículo 51. Vallado de obras
- Artículo 56. Vivienda exterior
- Artículo 59. Altura libre
- Artículo 60. Trasteros
- Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas
- Artículo 63. Portales y servicios de cartería
- Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos
- Artículo 65bis. Condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificio de vivienda colectiva
- Artículo 70. Aseos y escaleras.
- Artículo 74. Definición
- Artículo 75. Altura libre
- Artículo 77. Aseos
- Artículo 86. Carga y descarga en almacenes
- Artículo 93. Definición
- Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial
- Artículo 95. Aseos
- Artículo 96. Escaleras. Ascensor
- Artículo 99. Circulación interior
- Artículo 106. Altura libre mínima y superficie mínima de los locales
- Artículo 108. Escaleras
- Artículo 115. Aseos y escaleras
- Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo
- Artículo 123. Altura libre mínima
- Artículo 127. Altura libre mínima
- Artículo 132. Altura libre mínima
- Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización
- Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	3/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



- Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores
- Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones
- Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento
- Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento
- Artículo 165. Ventilación
- Artículo 166. Saneamiento en garaje
- Artículo 176. Condiciones de seguridad contra incendios
- Artículo 177. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.
- Artículo 178. Condiciones de seguridad contra caídas
- Artículo 179. Condiciones de conservación y mantenimiento

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO

3. TEXTO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS

4. MEMORIA ABREVIADA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	4/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

PREÁMBULO

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 32.1 señala que «*todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local*»; añadiendo el número 4 del mismo artículo que esas Ordenanzas municipales de construcción regularán pormenorizadamente «*... cuantas (...) condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción...*», con respeto siempre en la regulación de esos aspectos a que los mismos «*no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico*» (artículo 32.4,b) “in fine”).

Por ello, el Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, en su sesión de fecha 26 de octubre de 2004, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), con publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 22 de noviembre de 2004.

Con posterioridad se han aprobado las siguientes modificaciones:

- Modificación 1 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de abril de 2006: BOCM 124 de 26 de mayo de 2006)
- Modificación 2 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de marzo de 2010: BOCM 19 de abril de 2010)
- Modificación 3 (aprobación definitiva Pleno municipal de 24 de septiembre de 2013: BOCM 23 de noviembre de 2013)
- Modificación 4 (aprobación definitiva Pleno municipal de 20 de mayo de 2019: BOCM 10 de junio de 2019).

Desde la última modificación aprobada, los servicios técnicos municipales han considerado necesario adaptar nuevamente la citada norma, con el fin de flexibilizar, completar y adaptar a la normativa vigente la Ordenanza aprobada el 26 de octubre de 2004. No obstante, tal ejercicio de la potestad reglamentaria requiere la justificación de su adecuación a los denominados principios de buena regulación y, así, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas los recoge en su artículo 129, al disponer que “*en el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.*”

En cumplimiento del citado precepto legal, se analiza a continuación la adecuación del presente proyecto de Modificación número 5 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones a los principios de buena regulación recogidos en el artículo 129 de la Ley de procedimiento administrativo de las administraciones públicas:

1. Principio de necesidad y eficacia

De acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones			Página	5/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Respecto de la adecuación de esta Modificación al principio de necesidad y eficacia, debe señalarse que la misma obedece a un objetivo de interés general, como es el de actualizar y mejorar el texto normativo de la Ordenanza aprobada el 26 de octubre de 2004, por la que se acomete la tarea de regular el proceso edificatorio en el término municipal de Alcobendas, en conexión con aquellas bases de ordenación estructurante que, necesariamente, permanecen en el Plan General de Ordenación, teniendo en cuenta para ello la experiencia acumulada durante este tiempo y con la finalidad de su adaptación a la normativa vigente y acercamiento a la realidad social del momento.

Las principales modificaciones introducidas respecto de la anterior regulación y los objetivos que las mismas persiguen son las siguientes:

1. Flexibilización de las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas.
2. Aplicación de criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano mediante sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS), que posibilitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización, para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de saneamiento convencionales existentes.
3. Creación de espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial.
4. Revisión de los elementos de cubrición de las pérgolas ante el incremento de peticiones con distintas soluciones de apertura y cierre para la protección solar.
5. Autorización de aseos unisex para locales de uso terciario recreativo que tengan menos de 100 metros cuadrados y un aforo de menos de 50 personas.
6. Autorización, en edificios existentes, de ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad, así como flexibilización de la instalación de aparatos elevadores.
7. Completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza, así como adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable.

Para ello, la propuesta de modificación se concreta en la actualización de los siguientes preceptos: 6, 7, 12, 24, 25, 26, 27, 29, 33, 37, 43, 48, 49, 51, 56, 59, 60, 62, 63, 65, 65bis, 70, 74, 75, 77, 86, 93, 94, 95, 96, 99, 106, 108, 115, 116, 123, 127, 132, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 176, 177, 178, 179 y se crea una nueva disposición adicional tercera.

En definitiva, esta Modificación obedece al cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 32.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, adaptando la regulación actual a la normativa vigente y a las nuevas realidades que la experiencia de su aplicación ha puesto de manifiesto desde su entrada en vigor, todo ello mediante la modificación del instrumento jurídico previsto por el ordenamiento para regular el proceso edificatorio en los municipios,

2. Principio de proporcionalidad

Este principio exige que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones a sus destinatarios. La regulación de la

Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones. MOD 5.

4

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	6/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

presente Ordenanza es proporcional a la finalidad que se persigue con la misma sin que la misma establezca cargas u obligaciones innecesarias a sus destinatarios.

Supone el medio necesario y suficiente para cubrir las necesidades detectadas, pero no supone una innovación que pueda ser innecesaria o exceda de los requisitos legales. Por otro lado, las obligaciones que se imponen a los destinatarios de la norma son las imprescindibles para asegurar una correcta aplicación de la misma. Finalmente, la norma no conlleva restricción de derechos, sino que, al contrario, toda la modificación se dirige a flexibilizar las medidas existentes con el fin de facilitar el ejercicio de los derechos sin menoscabo del interés general.

3. Principio de seguridad jurídica

De acuerdo con este principio, la iniciativa normativa se ejercerá de manera coherente con el resto del ordenamiento jurídico nacional y comunitario, para generar un marco normativo estable, predecible, integrado, claro y de certidumbre, que facilite su conocimiento y comprensión y, en consecuencia, la actuación y toma de decisiones de las personas y empresas.

El principio de seguridad jurídica también se cumple con este proyecto. Como se ha dicho, obedece al cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 32.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de regular el proceso edificatorio en los municipios, en conexión con aquellas bases de ordenación estructurante que, necesariamente, permanecen en el Plan General de Ordenación vigente. Así, no hay incoherencias ni contradicciones con el régimen jurídico aplicable al proyecto de norma.

Por otra parte, hay que señalar que la presente propuesta normativa se incluyó en el Plan Anual Normativo para 2020 del Ayuntamiento de Alcobendas previsto en el artículo 132 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre y aprobado mediante Decreto 2621/2020, de 3 de marzo.

4. Principio de transparencia

En aplicación de este principio, las Administraciones Públicas posibilitarán el acceso a la normativa y a los documentos propios de su proceso de elaboración, definirán claramente los objetivos de las iniciativas normativas y su justificación en el preámbulo o exposición de motivos y posibilitarán que los potenciales destinatarios tengan una participación activa en la elaboración de las normas.

En este sentido, el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, referido a la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango de Ley y reglamentos, establece que con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma. Esta regla general se ve, sin embargo, exceptuada en los términos señalados en el apartado 4 del citado precepto:

“4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen.

Cuando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	7/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella”.

En este expediente no resulta necesario realizar una consulta pública previa, ya que la modificación de la ordenanza que se pretende tramitar no tiene un impacto significativo en la actividad económica y regula únicamente aspectos parciales de una materia específica, al limitarse su objeto a completar, como se ha dicho, la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza, así como adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable. Además, se pretende flexibilizar las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas; incorporar criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano, mediante sistemas de drenaje urbano sostenible; crear espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial o autorizar, en edificios existentes, la ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad y flexibilizar las condiciones para la instalación de aparatos elevadores.

En todo caso, una vez iniciado el procedimiento, se realizará el trámite de audiencia, sometiendo el expediente a información pública durante un plazo de treinta días para la formulación, en su caso, de reclamaciones y sugerencias mediante anuncios a insertar en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un diario de los de mayor circulación de la provincia, así como mediante la publicación por medios telemáticos a la que se refiere el artículo 70 ter de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local.

5. Principio de eficiencia

Finalmente, el artículo 129.6 de la Ley 39/2015, alude a la necesidad de que la iniciativa normativa evite cargas administrativas innecesarias o accesorias y racionalice en su aplicación, la gestión de los recursos públicos. El principio de eficiencia persigue así la reducción de las cargas administrativas y la simplificación de procedimientos, con el fin de promover la eliminación de obstáculos injustificados a la actividad económica y favorecer el crecimiento económico. Un conjunto de herramientas facilitan la puesta en práctica de este principio: a) la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, que reúne toda la información relevante acerca de un proyecto normativo; b) el Manual de Simplificación y Reducción de Cargas Administrativas, cuyo propósito es armonizar la metodología de simplificación de procedimientos en la Administración General del Estado; y, c) el Plan Normativo Anual, que enumera las disposiciones aprobadas durante el año para someter sus resultados a evaluación.

En el presente expediente, tramitado en el ámbito de la potestad reglamentaria local, la propuesta normativa se incluyó en el Plan Anual Normativo para 2020 y se ha redactado la correspondiente Memoria abreviada de análisis de impacto normativo del Proyecto de Modificación, en la que se justifica que no se deriva impacto económico ni sobre la competencia, ni supone en realidad un incremento o reducción de cargas administrativas, conforme al artículo 3 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo.

Al contrario, la norma ha buscado ser coherente con el principio de eficiencia, siendo uno de sus objetivos que se redacte una normativa que reduzca y elimine las cargas administrativas innecesarias y mejore la coherencia de nuestro ordenamiento. En este apartado destacaría que esta norma no tiene efectos sobre la economía en general y, desde el punto de vista de los presupuestos, la norma no afecta a los presupuestos municipales y no implica gasto.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	8/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



También resulta significativo indicar que, mediante la actualización de los aspectos regulatorios que se contienen en la Modificación, se persigue mejorar la eficiencia de esta administración en la gestión del urbanismo a través de su ajuste a la realidad actual y apropiada a la evolución futura de la ciudad para la obtención de los adecuados niveles de calidad de vida para los ciudadanos.

En definitiva, el presente Proyecto de Modificación nº 5 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas se ajusta a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, que informan el ejercicio de la iniciativa legislativa y de la potestad reglamentaria de las Administraciones Públicas, en los términos establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	9/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



1. ANTECEDENTES

El Pleno Municipal en su sesión de fecha 26 de octubre de 2004, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), con publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 22 de noviembre de 2004.

Con posterioridad se han aprobado las siguientes modificaciones:

- Modificación 1 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de abril de 2006: BOCM 124 de 26 de mayo de 2006)
- Modificación 2 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de marzo de 2010: BOCM 19 de abril de 2010)
- Modificación 3 (aprobación definitiva Pleno municipal de 24 de septiembre de 2013: BOCM 23 de noviembre de 2013)
- Modificación 4 (aprobación definitiva Pleno municipal de 20 de mayo de 2019: BOCM 10 de junio de 2019)

2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION

Se plantea la revisión de diversas determinaciones técnicas de su articulado, para dar respuesta a nuevas necesidades detectadas, destacando entre otras las siguientes:

1. Flexibilización de las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas. (artículo 65bis)

Las necesidades de los jóvenes a viviendas asequibles, está provocando que aumenten las solicitudes de licencias de conversión de locales comerciales sin uso, en zonas donde el comercio de barrio ha fracasado. Esta circunstancia, se une a la imposibilidad de dar salida al mercado de locales comerciales que no ofrecen rentabilidad comercial, y sin embargo pueden dar respuesta a la necesidad de viviendas para jóvenes y a determinados modos de vida que se están produciendo en la sociedad actual.

Es intención del Ayuntamiento de Alcobendas **facilitar lo máximo posible la transformación de locales comerciales en viviendas**, con el objetivo de aumentar el parque de viviendas en zonas consolidadas de la ciudad destinadas a colectivos más necesitados como jóvenes, personas mayores o con discapacidad física, por lo que será preciso flexibilizar las condiciones exigibles en la presente Ordenanza para que dicha transformación se produzca.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página		10/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				

2. Condiciones relativas a la protección del medio ambiente y a la aplicación de criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano. (disposición adicional tercera)

Incorporación de una serie de condiciones exigibles a los nuevos proyectos de edificación para la gestión del ciclo integral del agua, que permitan contribuir a minimizar los problemas del drenaje urbano, dimensionando adecuadamente la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela, mediante **sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS)**, que permitan laminar y/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización, para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de saneamiento convencionales existentes.

3. Creación de espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial (artículos 162 y 163)

El Ayuntamiento de Alcobendas lleva años fomentando e impulsando el interés de los ciudadanos por uso de la bicicleta en la ciudad como alternativa real a los desplazamientos cotidianos en transportes motorizados, formando parte activa en la Red de ciudades por la Bicicleta, asumiendo en los últimos cuatro años una vicepresidencia de la Junta Directiva.

Es por ello que a través de la presente modificación de la ordenanza se pretende establecer la **creación de espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial**. Esta idea está ya presente en varios Planes Generales de municipios españoles, en los cuales el aparcamiento para bicicletas tiene un protagonismo similar al de los vehículos a motor, en aras a impulsar el uso de la bicicleta.

4. Revisión de los elementos de cubrición de las pérgolas ante el incremento de peticiones con distintas soluciones de apertura y cierre para la protección solar. (artículo 48)

Como consecuencia de recientes consultas y peticiones tanto de particulares como de Comunidades de propietarios de la necesidad de disponer en la instalación de pérgolas de elementos de protección solar, surge ahora la necesidad de revisar bajo qué condiciones y con qué criterios podrán ser autorizados estos elementos.

5. Autorización de aseos unisex para locales de uso terciario recreativo que tengan menos de 100 metros cuadrados y un aforo de menos de 50 personas (artículo 115)

En locales de reducidas dimensiones, se ha observado que la obligación de disponer aseos independientes por sexo puede dar lugar a situaciones en las que no se obtenga una adecuada proporcionalidad entre los espacios necesarios para el desarrollo y

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	11/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



disposición de la actividad y entre los espacios necesarios para albergar los servicios higiénicos requeridos por esta, que siempre serán dependencias secundarias de la actividad de que se trate. Por lo tanto, no parece adecuado que la superficie destinada a los servicios higiénicos sea, incluso, superior a la superficie dedicada al desarrollo propio de la actividad (espacios de atención al público, espacios de mesas, espacios de cocina, etc.), o bien que para dotar a la actividad de servicios higiénicos se obtengan aseos de reducidas dimensiones que resulten poco funcionales para su utilización.

6. Autorización, en edificios existentes, de ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad (artículo 6), así como flexibilización de la instalación de aparatos elevadores. (artículo 160)

En edificios existentes se podrá ocupar la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad, cuando se justifique la imposibilidad técnica de cumplimiento en zonas distintas de la zona de retranqueo.

Igualmente, con la finalidad de permitir el cumplimiento de los objetivos de asegurar la accesibilidad universal, es necesario eliminar, la obligación de respetar una distancia de 2 metros desde la caja del ascensor a la ventana más próxima, así como el acuerdo expreso de los afectados. Igualmente se suprime la prohibición de entrada al ascensor desde la calle, ya que en algunas situaciones no es posible que el acceso se realice desde el portal del edificio.

A su vez, se hace necesaria la revisión de diversas determinaciones del articulado fruto del análisis realizado por la Subdirección de Urbanismo y de Licencias para completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza.

Los artículos afectados por estas nuevas determinaciones son los siguientes: 6, 7, 12, 24, 25, 26, 27, 29, 33, 37, 43, 48, 49, 51, 56, 59, 60, 62, 63, 65, 65bis, 70, 74, 75, 77, 86, 93, 94, 95, 96, 99, 106, 108, 115, 116, 123, 127, 132, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 176, 177, 178, 179, y se crea una nueva disposición adicional tercera.

Se enumeran a continuación, las nuevas determinaciones que se proponen incorporar en el documento de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, con su descripción y justificación.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	12/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



2.1 ARTICULOS MODIFICADOS

Artículo 6. Retranqueo.

El artículo 6 define el retranqueo como la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial o linderos de las parcelas colindantes, y establece los criterios para la autorización de determinadas construcciones en esta franja de terreno.

En general no se admitirá ninguna construcción sobre rasante en la zona de retranqueo, salvo casetas de control de accesos y cuartos de basura bajo determinadas condiciones e instalaciones deportivas al aire libre.

En relación con las instalaciones deportivas al aire libre, es necesario aclarar que las pistas de padel que se localicen en esta zona podrán contar exclusivamente con muros de vidrio más su malla metálica con la altura máxima reglamentaria establecida en la normativa de aplicación

Por otra parte también es necesario aclarar que las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones propias de compañías que dan servicio a las parcelas podrán ocupar tanto los espacios correspondientes a la zona de retranqueo con la vía pública, por la que tendrá su acceso, como el retranqueo a linderos de parcelas colindantes. No obstante en tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, dicha instalación subterránea no podrá ocupar la zona de retranqueo con parcelas colindantes.

También es preciso, en edificaciones existentes, situadas en zonas calificadas con uso característico industrial, terciario y dotacional contemplar el estudio caso por caso de proyectos para la localización de instalaciones tanto de la propia actividad como relacionadas con puntos de recarga de coches eléctricos y almacenamiento de combustible para autoconsumo. En efecto, actualmente se están produciendo peticiones para la localización de determinadas instalaciones en la zona de retranqueo relacionadas con puntos de recarga de coches eléctricos y almacenamiento de combustible para autoconsumo, motivada por el cambio de mercado automovilístico y sus sistemas de abastecimiento y que podrían ser estudiadas caso a caso.

Por último, es necesario introducir una nueva regulación que permita en edificios existentes ocupar la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad, cuando se justifique la imposibilidad técnica de cumplimiento en zonas distintas de la zona de retranqueo. Desde la entrada en vigor el Real Decreto 1/2013, se obliga a todas las edificaciones de nueva planta a garantizar la accesibilidad y en caso de edificaciones existente, a mejorar la misma cumpliendo lo especificado en el CTE DB SUA 9 y documento de apoyo. Esta regulación obliga a realizar obras en la zona de retranqueo, que no estaban contempladas en la actual redacción. Se pretende que aquellas actividades y usos situados en las plantas bajas de los edificios, que requieran de un acceso directo desde el exterior de la parcela, puedan garantizar su accesibilidad o mejora de la misma.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	13/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“.

Se podrán autorizar, en la zona de retranqueo con otras parcelas, piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre, siempre que se construyan por debajo de la rasante natural del terreno. **Con relación a las pistas de pádel, se podrán instalar en la zona de retranqueo, elevándose de la cota original del terreno únicamente los muros de vidrio más su malla metálica con la altura máxima reglamentaria establecida en la normativa de aplicación.**

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones propias de las compañías suministradoras **que dan servicio a las parcelas** podrán ocupar **tanto** los espacios correspondientes a la zona de retranqueo con la vía pública **como el retranqueo a linderos de parcelas colindantes. No obstante en tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, dicha instalación subterránea no podrá ocupar la zona de retranqueo con parcelas colindantes.** Dispondrán de acceso desde la vía pública, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante perteneciente a la edificación.

En edificios existentes localizados en zonas con uso característico industrial, terciario o dotacional, serán objeto de estudio caso por caso, los proyectos para la localización de instalaciones propias de la actividad en la zona de retranqueo. **Además, se autoriza la instalación de punto de recarga de coche eléctrico para usuarios de la actividad a desarrollar y/o punto de suministro y almacenamiento de combustible para autoconsumo, así como instalaciones de protección contra incendios.** En base a estos estudios se establecerán las condiciones exigibles a las instalaciones que en todo caso deberán estar al aire libre y cumplir la reglamentación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y protección contra incendios. **En ningún caso se admitirán estas instalaciones en zonas de retranqueo colindantes a parcelas con uso característico Residencial.**

En edificios existentes, se podrá ocupar el espacio de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad (CTE DB-SUA y DA DB-SUA/2 o normativa que la sustituya), cuando se justifique la imposibilidad técnica de cumplimiento en zonas distintas de la zona de retranqueo. Las soluciones constructivas se ajustarán a lo establecido en la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad estudiando caso por caso la adecuación efectiva a implantar y empleándose en todo caso materiales ligeros y visualmente permeables. Además las soluciones deberán ser compatibles con el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

....”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	14/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 7. Separación entre edificaciones.

El artículo regula la separación que las fachadas de los edificios deben dentro de la misma parcela o en parcelas colindantes. En este caso, se ha detectado un error en la numeración del apartado 3. *Reducción de la separación mínima*, ya que hace referencia a los edificios dentro de una misma parcela y por lo tanto debe numerarse dentro del *apartado 2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela*.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“ ...

1. Posición relativa a la edificación colindante.

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H) de cornisa, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

En las zonas con uso característico industrial las edificaciones deberán guardar exclusivamente como separación a linderos con otras parcelas, la que resulte de aplicar los retranqueos establecidos en el grado correspondiente.

2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de 4,00 metros.

2.1. Reducción de la separación mínima.

Podrá reducirse el valor de la separación entre edificaciones hasta la tercera parte de su altura de cornisa (H/3) con un mínimo de 4,00 metros en los casos siguientes:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.
- c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de los bloques de edificación tenga en planta una dimensión inferior a 12,00 metros, podrá reducirse el valor de la

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	15/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



separación hasta la mitad de la altura del bloque más alto (H/2) con un mínimo de 4,00 metros.

En las zonas con uso característico industrial la separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a 6,00 metros, cuando la altura del más alto sea mayor o igual a 6,00 metros y no se encuentre dentro de los supuestos regulados en los apartados a) b) y c).

...”

Artículo 12. Superficie ocupable.

El departamento de Licencias está detectando dudas de los proyectistas de las edificaciones sobre los porches a la hora de tenerlos en cuenta para el cómputo de la superficie ocupable. La evolución de los sistemas constructivos permite proyectar grandes superficies voladas, cuya función es la misma que la de los porches con estructura de borde apoyada en pilares.

Por lo tanto, para evitar las erróneas interpretaciones que se han producido en algunos casos es necesario eliminar la referencia “con estructura de borde”, de forma que quede aclarado que los porches son elementos que constituyen un espacio edificado que computa a efectos de ocupación, independientemente de si tiene o no estructura de borde.

Igualmente se considera oportuno incluir como elemento computable, a efectos de la ocupación sobre rasante, las pérgolas ya que se trata de elementos que generan por sus características constructivas espacios que si bien no computan a efectos de edificabilidad, al no ser espacios cerrados, si suponen una ocupación de superficie que puede llegar sobre todo en las plantas bajas de los edificios de viviendas colectivas a colmatar y desvirtuar el diseño del proyecto original, sino se controla dicha ocupación.

Por otra parte, en las condiciones de ocupación bajo rasante, es necesario aclarar, para evitar incorrectas interpretaciones, que en la tipología de vivienda unifamiliar, cuando se proyecten, de acuerdo a la norma zonal de aplicación del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, conjuntos de viviendas unifamiliares que compartan superficie bajo rasante para usos comunitarios (garajes, trasteros, piscina cubierta, etc), no será de aplicación la limitación de respetar bajo rasante la ocupación establecida sobre rasante. Únicamente se aplicará dicha limitación en vivienda unifamiliar que no forme parte de un conjunto de viviendas unifamiliares que compartan superficie bajo rasante para usos comunitarios.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“

- Ocupación sobre rasante.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. Con carácter general se trata de

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	16/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



la superficie definida por las construcciones no enteramente subterráneas, incluidos porches ~~con estructura de borde~~ y pérgolas de acuerdo a la definición del Art 48 de esta ordenanza.

El coeficiente de ocupación señalado en las normas zonales del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, es la relación entre la superficie ocupable sobre rasante y la superficie de la parcela edificable. Será inferior o igual al valor de superficie ocupable fijado en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

- Ocupación bajo rasante.

Es la superficie comprendida por la proyección de las plantas bajo rasante sobre un plano horizontal. Con carácter general se trata de las plantas de sótanos.

Las construcciones enteramente subterráneas, excepto en el uso residencial-vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, en la forma establecida en el artículo 6, y salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

La superficie ocupable bajo rasante podrá señalarse en las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación diferenciado del establecido sobre rasante, o indirectamente como conjunto de referencias de posición.

En las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar ~~aislada en parcela mínima urbanística~~, la superficie máxima autorizable bajo rasante no superará la ocupación establecida sobre rasante. Dicha ocupación se desarrollará bajo la proyección horizontal de la planta sobre rasante al menos en un 80%. ~~Se exceptúan de esta obligación, las de tipología vivienda unifamiliar, que compartan superficie bajo rasante para usos comunitarios (garajes, trasteros, piscina cubierta, etc) de acuerdo a la norma zonal de aplicación del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.~~
....”

Finalmente como consecuencia de la modificación del artículo 12 “superficie ocupable”, es necesario adaptar el **artículo 4 “Elementos de referencia”**, a las nuevas determinaciones propuesta en relación a la superficie ocupable sobre rasante, al haberse eliminado la referencia a *porches con estructura de borde*.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	17/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



En concreto en la definición de plano o planos de fachada del artículo 4, los porches, con o sin estructura de borde, son elementos que constituyen un espacio edificado formando parte del alzado del edificio y por lo tanto a tener en cuenta para determinar la posición del edificio dentro de la parcela.

Propuesta: artículo 4 “Elementos de referencia”,

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“... ”

Plano o planos de fachada: Aquellos que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior los elementos constructivos del alzado del edificio, incluyendo los porches ~~con estructura de borde~~ excepto los vuelos o salientes autorizados.

“... ”

Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada, azotea y ático

En este artículo se hace necesario aclarar la definición de lo que se entiende por planta bajo cubierta inclinada teniendo en cuenta los distintos tipos de cubiertas. La actual definición señala que encierra superficie “*inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas bajo planos inclinados*”, cuando una correcta definición sería “*estando su superficie bajo planos inclinados.*” Con esta aclaración se incluyen todas tipologías de cubiertas inclinadas posibles (a distintas aguas), con la única condición que la superficie de la planta esté bajo planos inclinados.

Respecto de la planta azotea, se incorpora la referencia al artículo 26 “construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima”, señalando que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición, al tratarse de una planta situada por encima de la última planta autorizable y no poder ser objeto de aprovechamiento (cubrición y cerramiento), para la incorporación al uso autorizado en plantas inferiores.

Por último, en la definición de la planta ático, se elimina la condición establecida que hace referencia a un retranqueo dentro de un ángulo 45º y un mínimo de 3 metros, al objeto de permitir distintas soluciones arquitectónicas que respondan igualmente al concepto de planta retranqueada. También se elimina la prohibición de acristalamiento y cubrición en esta planta al tratarse de una planta situada en la última planta del edificio y por lo tanto sujeta a las mismas condiciones que regulan las plantas situadas dentro de la altura máxima edificable.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“.... ”

Se entiende por planta bajo cubierta inclinada la que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta **autorizable** de un edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, **estando su superficie bajo planos inclinados.**

“... ”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página		18/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				



“.....

Se entiende por azotea la planta, transitable o no transitable, que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta o altura máxima autorizable de un edificio y cuya pendiente es inferior al 15% en las no transitables y del 3% en las transitables. Deberá disponer de un acceso desde elementos comunes de la edificación no autorizándose el acceso directo a través de las viviendas o locales situados en las plantas inferiores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares. **En ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición, solo autorizándose las construcciones permitidas en el Art.26.**

Se entiende por planta ático la que se sitúa en la última planta del edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas retranqueadas respecto a las del edificio recayentes a vía pública o espacio libre público, ~~dentro del ángulo de 45º de la arista que define la cara superior del forjado de la última planta permitida y la fachada, con un mínimo 3,00 metros.~~

~~La superficie no ocupada por la edificación se destinará a azotea, que en ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición.~~

...”

Artículo 25. Altura de la edificación

Este artículo define como medir la altura de las edificaciones teniendo en cuenta las rasantes a las aceras o al terreno circundante de forma genérica. No obstante, se hace necesario incorporar los criterios que desde el departamento de Licencias de obras se están aplicando, cuando la topografía de las parcelas es complicada, con desniveles muy importantes que exige el banqueo de las edificaciones y movimientos de tierras interiores, en aras a que los técnicos redactores de los proyectos no tengan ninguna duda de interpretación.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“.....

La topografía original del terreno podrá modificarse dentro del área de movimiento de la edificación, definida por los retranqueos mínimos en unos casos y los fondos máximos edificables en otros, en función de las condiciones particulares derivadas de la pendiente natural de la parcela, que podrá ser objeto de estudio en cada caso particular.

Si como consecuencia de la pendiente de la parcela es necesario banquear las plantas de un edificio y generar las plataformas horizontales necesarias para el uso y disfrute del espacio exterior de la parcela (siempre dentro de los límites del área de movimiento), deberá cumplirse el parámetro de altura máxima medido desde la rasante modificada hasta punto más alto del edificio (cornisa/cumbrera).

Para ello desde el límite de la plataforma horizontal generada mediante relleno de tierras hasta la fachada del edificio existirá una distancia horizontal “H1” igual o mayor a

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	19/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



la altura del edificio. Y en caso de banquear plantas del edificio, deberá separarse la fachada banqueada una distancia "H2" igual o mayor a su altura respecto de la fachada de la planta inferior. Ver fig. 25.1 para supuesto de vivienda unifamiliar.

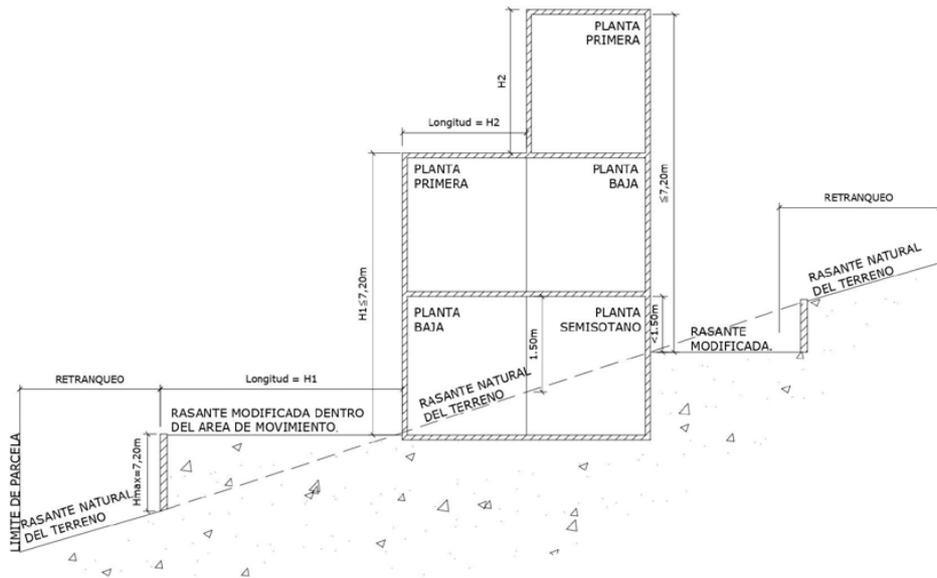


FIG. 25.1. Supuesto de vivienda unifamiliar

Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima

En las nuevas edificaciones las instalaciones de refrigeración o aparatos de aire acondicionado, así como los paneles de captación de energía solar se localizan por lo general en las cubiertas (planas o inclinadas). En las edificaciones localizadas en la NZ 1 y 4, se están presentando dificultades para su instalación en la azotea debido a las reducidas dimensiones de las mismas. En concreto, las placas solares que necesitan la mayor exposición solar posible sin que ningún elemento arroje sombra sobre las mismas, se ven generalmente afectadas por los casetos de las escaleras o ascensores. En cuanto a los aparatos de climatización la dificultad está en la falta de espacio en la azotea por estar ocupada por las placas solares.

Para evitar estas situaciones, es conveniente incorporar a la redacción de este artículo que los paneles de captación de energía solar y los aparatos de climatización se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del casetón y se justifique que por cuestiones de diseño es inviable en la superficie de la azotea.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	20/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Por otra parte, se suprime la prohibición para las viviendas unifamiliares que impide la instalación de piscinas así como zonas de esparcimiento y recreo al aire libre en la planta azotea, ante las recientes solicitudes para la ubicación de dichas instalaciones en azotea. Dicha prohibición solo existe actualmente para el uso de vivienda unifamiliar y no para usos como la vivienda colectiva, el terciario o el dotacional.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“... ”

Instalaciones en general, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumpliendo en todo caso las limitaciones de altura impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas. **Los paneles de captación de energía solar y los aparatos de climatización se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del casetón y se justifique que por cuestiones de diseño es inviable en la superficie de la azotea.**

“... ”

“.... ”

- ~~Salvo en el uso de vivienda unifamiliar~~ y salvo que las normas zonales del Plan General, o las ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten igualmente instalaciones para uso deportivo en general, **(piscinas enrasadas con el forjado, pistas de padel o similar)**, de **esparcimiento**, recreo y juegos, al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos asociados al principal que se desarrolle dentro de la altura máxima. Los paramentos verticales de cierre de las construcciones deportivas **(pistas de padel o similar)** deben realizarse con elementos visualmente transparentes.

“... ”

Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas.

El artículo 27 señala las condiciones que deben cumplir aquellos elementos que sobresalen de la fachada de un edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, cornisas, alero e impostas.

Los cuerpos volados cerrados como los balcones deben separarán de las fincas contiguas, en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a 60 centímetros por seguridad y privacidad, pero se incluye la excepción en caso de acuerdo entre colindantes debidamente inscrito. No se considera conveniente incorporar esta excepción debiendo primar la protección de vistas y la separación establecida por seguridad.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone eliminar dicha excepción. La redacción sería la siguiente:

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	21/130		
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				

“...
Tanto los cuerpos volados cerrados como los balcones se separarán de las fincas contiguas, ~~salvo acuerdo con el colindante debidamente inscrito~~, en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a 60 centímetros.
...”

Artículo 29. Escaleras

En las edificaciones con uso de vivienda en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, se admitirá que la caja de escalera resuelva la luz y la ventilación cenitalmente por medio de lucernarios. No obstante es necesario aclarar que la ventilación además de autorizarse por el lucernario se podrá realizar por la fachada del casetón de la escalera o por ambos a la vez, mejorando de esta manera el correcto mantenimiento de la cubierta-claraboya y la ventilación cruzada

Por otro lado, se entiende apropiado anular los párrafos que definen el diseño, ventilación, y evacuación de incendios de las escaleras al estar desfasados y/o incompletos frente a la normativa actual aplicación, (Documentos Básicos del CTE, que la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio actualiza y publica periódicamente), sustituyendo la redacción por una remisión a la normativa de aplicación vigente a tal efecto.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“...
En las edificaciones con uso de vivienda en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera, con un hueco central de la escalera en el que se pueda inscribir una circunferencia de 80 centímetros de diámetro. La superficie mínima de ventilación natural mediante ventanas practicables o huecos abiertos no será inferior al 50% de la superficie del lucernario **que podrán ubicarse sobre los paramentos verticales del casetón de escalera.**
...”

~~“...
Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de la escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que en estos casos el ancho mínimo del rellano será el mismo que el de la escalera.~~

~~El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras, entre rellanos, no podrá tener más de 16 peldaños.~~

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	22/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



~~En todas las escaleras de uso público o común la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas partidas.~~

~~La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura máxima del peldaño será de 18 centímetros, y la huella (H) y la contrahuella cumplirán la siguiente relación:~~

$$63 \leq H + 2C \leq 64$$

~~Las escaleras de uso privado residencial quedan eximidas de las anteriores condiciones, quedando reguladas por el buen hacer de la práctica constructiva.~~

Las escaleras, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o norma sectorial aplicable vigente en la materia.

...”

Artículo 33. Pieza o recinto

Se corrige una errata, existente en el punto 2 del artículo: donde dice “ artículo” debe decir “punto”.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“
2. *Pieza habitable.*

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, vestidores, despensas, trasteros, almacenes.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el ~~punto artículo~~ anterior.

...”

Artículo 37. Patios

Se elimina el párrafo relativo al servicio de extinción de incendios y su acceso desde la vía pública a viviendas con fachada única desde los patios de manzana o patios interiores, por hacer referencia a un criterio obsoleto y conforme a la ya derogada NBE-CPI-96.

Actualmente se debe aplicar el CTE DB SI 5 Intervención de bomberos. En el mismo se establecen las condiciones de aproximación y de entorno de los edificios para la actuación de los bomberos disponiéndose de un espacio de maniobra para sus vehículos. Dicho espacio se define en función de la altura de evacuación descendente del edificio y se ubica a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	23/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos, según proceda, con el objetivo de poder llegar a todas las zonas del edificio.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone suprimir de la actual redacción la referencia citada.

“.....
~~Todos los patios de manzana o espacios interiores donde tengan fachada única las viviendas, serán accesibles desde la vía pública para el servicio de extinción de incendios, debiendo cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.~~
”

Artículo 43. Instalaciones en fachada.

En relación con los aparatos de aire acondicionado que produzcan condensación en los que se exige la recogida y conducción de agua impidiendo que se produzca goteo al exterior, debe especificarse que dicho control se refiere únicamente al espacio público. Igualmente se hace necesario introducir en este artículo la remisión al artículo 155 **Dotación de servicio de calefacción y climatización, que completa la regulación de dichas instalaciones.**

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....
 En edificios ejecutados con posterioridad al Plan General de 1.999 y anteriores a la presente ordenanza y en aquellos otros que justifiquen técnicamente la imposibilidad de colocarlos en la zona reservada para ello, estas instalaciones, visibles desde la vía pública, requerirán un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo. Los aparatos de aire acondicionado que produzcan condensación tendrán necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al **espacio público**. Todas las conducciones del aparato de aire acondicionado se resolverán de forma que no sean visibles desde el exterior. **Estas instalaciones, se ajustarán a lo que se establece en el Art.155. Dotación de servicio de calefacción y climatización**
 ...”

Artículo 48. Toldos y pérgolas

El Título V “Condiciones estéticas”, regula las condiciones que deben cumplir las edificaciones con la finalidad de salvaguardar la estética urbana. Aspectos como los cerramientos de terrazas, las instalaciones en fachada, vallado de terrenos, escaparates, rejas, toldos, banderines....., se definen y regulan dentro de este Título V.

Como consecuencia de recientes consultas y peticiones tanto de particulares como de Comunidades de propietarios de la necesidad de disponer en la instalación de pérgolas de

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	24/130		
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				

elementos de protección debido a las condiciones climatológicas que cada vez son más adversas, producidas por la acción del Sol, y tras un estudio de esta petición, surge ahora la necesidad de revisar bajo qué condiciones y con qué criterios podrán ser autorizados estos elementos.

La actual definición de pérgola contempla un “conjunto de elementos lineales verticales y horizontales de carácter decorativo ejecutado independientemente de la estructura de la edificación principal, cuyo destinado es proporcionar sombra y servir de apoyo de elementos vegetales o textiles de carácter plegables.”. Se trata de elementos decorativos ejecutados con distintos materiales como vegetales (brezo) o que delimitan un espacio cubierto con elementos retractiles (textiles).

Además de los ya considerados elementos vegetales o textiles se amplía a elementos del tipo lamas móviles, vidrios retractiles y sistemas similares que permitan la apertura y cierre de esta superficie permitiendo de esta manera superficies cubiertas estancas al agua y protegidas del sol. Al incorporar estos nuevos elementos de cubrición no es necesario mantener la separación entre elementos horizontales establecida en 1,25 metros que debe ser eliminada, ya que dependiendo del elemento utilizado requerirá una distancia u otra.

Por otra parte, se hace necesario incorporar la prohibición expresa de sistemas de cierre de los planos verticales que conforman el perímetro de la pérgola, ya que la misión única de las pérgolas es la de proteger del sol y la lluvia a sus usuarios, no siendo un espacio susceptible de cierre completo al excluirse del cómputo de edificabilidad. Igualmente se elimina el párrafo que regula las condiciones de estos elementos por encima de la altura máxima permitida en coherencia con el artículo 26 “construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima”

Por último se incorpora como aclaración para las proyecciones horizontales inferiores a 10,00 metros cuadrados, que es necesaria la presentación de certificado redactado por técnico competente relativo a la seguridad del montaje para la tramitación de las correspondientes licencias.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

Se entiende por pérgola al conjunto de elementos lineales verticales y horizontales de carácter decorativo ejecutado independientemente de la estructura de la edificación principal, cuyo destino es proporcionar sombra y servir de apoyo de elementos vegetales, textiles plegables, **lamas móviles, vidrios retractiles y sistemas similares que permitan la apertura y cierre de esta superficie.** Al tratarse de elementos decorativos se realizarán al margen de la estructura de la edificación y sin empotramientos en los muros de esta. ~~La separación entre elementos horizontales (espacio libre) será de 1,25 metros.~~ **No se autoriza ningún sistema de cierre de los planos verticales que conforman el perímetro de la pérgola.**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	25/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



~~Los situados por encima de la altura máxima de la edificación, quedarán bajo ángulo de 45º, trazado desde la unión entre el peto de la terraza y el forjado de techo de la última planta.~~

Si la superficie de la proyección horizontal es inferior a 10,00 metros cuadrados será necesario un **certificado redactado por técnico competente relativo a la seguridad** del montaje. Si supera los 10,00 metros cuadrados será necesario proyecto técnico.
..."

Artículo 49. Banderines, muestras

Se elimina el párrafo que establece para los banderines y muestras la altura a la que se deben de situar respecto de la acera o terreno circundante debido a que dichos elementos son objeto de regulación específica a través de la Ordenanza municipal reguladora de instalación de elementos publicitarios en la que se desarrollan los banderines y muestras publicitarias.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

..."
Los banderines y muestras ~~podrán situarse a una altura de 250 centímetros sobre la rasante de la acera o terreno circundante. Los vuelos máximos sobre la vía pública a partir de las fachadas se regularan por las condiciones establecidas en el Título III. "Condiciones de volumen y forma" artículo 27 "salientes y entrantes en fachada" de la presente ordenanza.~~ **cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de la Instalación de elementos publicitarios vigente.**
..."

Artículo 51. Vallado de obras

Se suprime la condición de establecer un paso de 60 cm entre el bordillo de la acera y la valla ya que se deberá tener en cuenta lo establecido en la normativa vigente de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados garantizando un itinerario peatonal accesible.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

..."
En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2,00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2,00 metros de la alineación oficial. ~~Siempre que la dimensión de la acera lo permita deberá quedar remetida del bordillo hasta 60 centímetros para permitir el paso de peatones.~~ **En todo momento se deberá garantizar la accesibilidad peatonal del espacio público creando un itinerario de acuerdo a lo**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página		26/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				

establecido en la normativa vigente de accesibilidad. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.
...”

Artículo 56. Vivienda exterior

Este artículo regula los requisitos que las viviendas tienen que reunir para considerarlas exteriores. Entre estos requisitos está la longitud de la fachada en función del tipo de vivienda, distinguiendo entre las viviendas tipo estudio o apartamento, del resto de las viviendas. A las primeras (estudio o apartamentos) la fachada mínima exigible es de 3 metros y para el resto es de 5 metros, en la que existan huecos de luz y ventilación y que recaiga a:

1. Vial o espacio libre público.
2. Espacio libre privado de la propia parcela.

Además, establece que podrá autorizarse la construcción de viviendas (cumpliendo la condición de exterior), con menos de 5,00 metros de fachada, si la vivienda tiene fachada a dos espacios diferentes de los señalados en los apartados 1 y 2 anteriores, con más de 3,00 metros de longitud en cada uno de ellos. Es decir, cuando la vivienda tiene fachada tanto al espacio libre público como al espacio libre privado, se admite que en cada una de ellas la longitud de las fachadas sea como mínimo de 3 metros.

No obstante, este precepto, se refiere a las viviendas en tipología colectiva y por lo tanto excluyendo a la vivienda en tipología unifamiliar, sin que parezca que ello esté justificado. Se propone por ello ampliarlo a toda tipología de vivienda.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“...
Podrá autorizarse la construcción de viviendas ~~colectivas~~ con menos de 5,00 metros de fachada, si la vivienda tiene fachada a dos espacios diferentes de los señalados en los apartados 1 y 2 anteriores, con más de 3,00 metros de longitud en cada uno de ellos.
...”

Artículo 59. Altura libre mínima

El artículo 59 regula la altura mínima exigida para el uso de vivienda, y la cota de piso o pavimento terminado de la vivienda situada en planta baja respecto de la cota del terreno circundante o rasante de la acera.

En edificios de nueva construcción se está exigiendo desde el año 2005, que la cota de piso de las viviendas situadas en planta baja, para mayor privacidad, se situó como mínimo a más de sesenta (60) centímetros de la cota del terreno circundante o rasante de las aceras.

Debido a la actual normativa que establece las condiciones básicas para garantizar a todas las personas la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios, con el fin de

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	27/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



hacer efectiva la igualdad de oportunidades y la accesibilidad universal, están surgiendo, sobre todo en parcelas de pequeñas dimensiones y mínima fachada, situadas en el suelo urbano consolidado, norma zonal 1 y 4, muchas dificultades técnicas para el cumplimiento de las exigencias de accesibilidad, al tener que salvar ese desnivel de 60 centímetros.

Por lo tanto, se considera conveniente, eliminar esta exigencia de forma que las viviendas que se sitúen en la planta baja de los edificios, puedan disponer de la cota de piso o pavimento terminado como mínimo a nivel de la cota de rasante de la acera o terreno circundante.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“ ...

~~La cota de piso o pavimento terminado de la vivienda en planta baja se situará a más de 60 centímetros de la cota de rasante de la acera o terreno circundante de uso público o de uso privado comunitario.~~

...”

Artículo 60. Trasteros

En este artículo se definen los trasteros como la pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. En tipología de vivienda colectiva se autorizan en plantas bajo rasante debiendo resolverse su acceso única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio. Dichos espacios al ser considerados locales de riesgo especial por el CTE, deberán cumplir la normativa de prevención de incendios (DB-SI), así como la de accesibilidad.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“ ...

Se entiende por trastero la pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

Se permitirá el destino a trastero de espacios situados en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero en el uso residencial: vivienda colectiva, será de 6,00 m² y de 10,00 m² para el uso unifamiliar en planta semisótano. No obstante, si debido a la configuración del edificio resultasen espacios aprovechables para trasteros, con superficie superior a la indicada, podrán autorizarse con la correspondiente justificación.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad.

El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	28/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==		



Los trasteros, tanto en materia de prevención de incendios, como en materia de accesibilidad, cumplirán con las determinaciones establecidas en la legislación vigente de aplicación
...”

Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas

Se elimina el párrafo que establece las condiciones de diseño de las escaleras por estar desfasado y/o incompletos frente a la normativa actual de aplicación (Documentos Básicos del CTE, que la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio actualiza y publica periódicamente), sustituyendo la redacción por una remisión a la normativa de aplicación vigente a tal efecto.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....
En viviendas colectivas se podrá acceder al edificio desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de 110 centímetros.

~~Las escaleras de vivienda colectiva se prohíben los peldaños compensados, así como las huellas inferiores a 27 centímetros y las contrahuellas superiores a 18 centímetros; igualmente se prohíben las escaleras compensadas.~~

Las escaleras, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE o normativa vigente a tal efecto.
....”

Artículo 63. Portales y servicio de cartería

Como consecuencia de los cambios de uso de locales situados en planta baja a vivienda están surgiendo restos de espacios de los citados locales que no pueden incorporarse a las viviendas como consecuencia de la aplicación de las condiciones para la vivienda resultante, ni tienen acceso desde el exterior, sino desde el portal del edificio. Estos espacios no incorporados a la vivienda se están empleando para implantar, trasteros, cuartos para bicicletas, espacios comunitarios etc, pero existen peticiones para poder destinarlos a espacios con actividad de tipo terciario-oficinas con acceso desde el portal.

Teniendo en cuenta que dicha actividad no es molesta, nociva e insegura para el resto de los vecinos del inmueble se considera conveniente incorporar al artículo la posibilidad de destinar a

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	29/130		
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				



uso terciario-oficinas los locales situados en planta baja que dispongan de acceso exclusivo desde el portal.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

El portal para un edificio de más de 4 viviendas colectivas tendrá desde el hueco de acceso del exterior hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 150 centímetros. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 130 centímetros. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de actividad, así como escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas. En aquellos locales que solo, dispongan de acceso exclusivo desde el portal, se admitirá únicamente la instalación del uso de terciario oficinas.

....”

Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Se entiende por despachos profesionales domésticos, aquellos espacios para el desarrollo de actividades profesionales, que se sitúan dentro de viviendas, en las condiciones reguladas en el uso residencial, como, por ejemplo, despachos profesionales de médicos, arquitectos, ingenieros, abogados, asesores, consultores, etc.

Los despachos profesionales se configuran urbanísticamente como usos integrados en el uso residencial que se desarrollan en parte del mismo, de tal manera que se integran en el uso residencial cuyas condiciones resultan de aplicación en cuanto uso principal, y del que forman parte inseparable.

La actividad se debe desarrollar por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil. Como se indica, el despacho debe utilizar alguna pieza de la vivienda y por lo tanto su utilización debe estar diferenciada espacialmente. Además, debe cumplir también con una serie de condiciones específicas relativas a la superficie útil dedicada a vivienda y la superficie útil dedicada al despacho profesional. En concreto, la ocupación dedicada a despacho profesional no será superior al 30% de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 50 metros cuadrados. En ningún caso, en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la definición de oficinas.

No obstante es necesario aclarar que aunque la actividad es similar a la de oficina no puede existir personal trabajador ni asistencia de público en general como si que ocurre en actividades propis de la clase de oficina

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	30/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la redacción siguiente:

“....

Artículo 65

Los despachos profesionales domésticos son espacios para el desarrollo de actividades profesionales compatibles con el uso de vivienda, cuando se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

En ningún caso, en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ~~ni comprendidas en la definición de oficinas~~. **Se podrán desarrollar actividades similares a las de oficinas, sin personal trabajador, ni que precisen de asistencia de público en general.**

....”

Artículo 65 bis. “Condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificio de vivienda colectiva “(NUEVO ARTÍCULO)

Actualmente la transformación de locales comerciales de planta baja a vivienda en edificios de vivienda colectiva es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable a los mismos conforme a las Normas Urbanísticas del Plan General y al planeamiento específico permita el uso residencial-vivienda, en el edificio donde se ubican, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial que fuese exigible y de las limitaciones de uso establecidas por el planeamiento vigente y por la presente Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones

Por lo tanto, se deben cumplir dos condiciones de partida:

- Que el uso residencial-vivienda esté permitido en la Norma Zonal que le corresponda a la parcela y en la planta en la que esté el local.
- Cumplir las condiciones a que hace referencia la Sección Primera USO RESIDENCIAL del Capítulo I: Condiciones de Uso, del Título VI Condiciones de funcionalidad: Condiciones de uso y de accesibilidad, y el resto de la normativa de aplicación de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, y demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

Los cambios de usos de locales en viviendas se vienen produciendo en Alcobendas, en edificios de viviendas colectivas, en los últimos años tratándose de un fenómeno creciente en la mayoría de las ciudades. En efecto, en Alcobendas el número de licencias de cambio de uso de local a vivienda, ha ido aumentando progresivamente en los últimos años, en paralelo al aumento del precio de la vivienda. Según datos municipales, desde 2014 el Ayuntamiento ha autorizado la transformación de 87 locales comerciales en vivienda. Las cifras indican que se trata de un fenómeno creciente en nuestra ciudad. En 2014 se solicitaron 8 cambios de uso;

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	31/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



entre 2015 y 2016 se solicitaron 12, en 2017 un total de 17, en 2018 fueron 18 y en 2019 se ha disparado la cifra hasta los 32 cambios de uso.

La dificultad de acceso a la vivienda está modificando el comportamiento de los ciudadanos, debido a que los precios al alza, tanto del alquiler como de los pisos en propiedad, han provocado que muchos vean en la compra de locales comerciales una opción más económica para tener una residencia tras solicitar un cambio de uso. Al mismo tiempo existe una presión del mercado inmobiliario hacia el desarrollo y generación de usos residenciales en suelo urbano consolidado, generalmente en locales sin actividad, obsoletos o en decadencia.

Las necesidades de los jóvenes a viviendas asequibles, está provocando que aumenten las solicitudes de licencias de conversión de locales comerciales sin uso, en zonas donde el comercio de barrio ha fracasado. Esta circunstancia, se une a la imposibilidad de dar salida al mercado de locales comerciales que no ofrecen rentabilidad comercial, consecuencia, entre otras razones, del auge de las ventas por internet y sin embargo pueden dar respuesta a la necesidad de viviendas para jóvenes y a determinados modos de vida que se están produciendo en la sociedad actual.

Como se ha indicado anteriormente, los requisitos y condiciones actuales para la conversión de un local comercial en vivienda en edificios de viviendas colectivas son los establecidos en la Sección Primera USO RESIDENCIAL del Capítulo I: Condiciones de Uso, del Título VI Condiciones de funcionalidad: Condiciones de uso y de accesibilidad, y el resto de la normativa de aplicación de la presente Ordenanza y demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento.

El artículo 55, de la presente ordenanza define la vivienda colectiva como:

*Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda. Se corresponde con la tipología de edificación en las que las viviendas se sitúan en **edificios en los que comparten el acceso desde el exterior (espacio público) y el acceso al edificio a través del portal** y en su caso comparten las comunicaciones horizontales y verticales en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal. En la proyección vertical de la edificación existe más de una vivienda.*

Establece como determinación que el acceso al edificio se realizará desde un portal compartiendo las viviendas acceso desde el espacio público.

A su vez, el artículo 62, también señala que en viviendas colectivas “se podrá acceder al edificio desde el espacio público exterior a través de espacios comunes...”

La aplicación de ambos artículos en la tramitación de las correspondientes licencias de cambio de uso de un local comercial a vivienda en edificios de vivienda colectiva, que obliga a realizar el *acceso al edificio a través del portal*, está impidiendo actualmente el cambio de uso, en aquellos casos en los que existe imposibilidad física de cumplir esta condición, al no existir

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	32/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



contacto directo entre el local y el portal del edificio y no autorizándose el acceso directo desde el espacio público (vía pública).

Es intención del Ayuntamiento de Alcobendas facilitar lo máximo posible la transformación de locales comerciales en viviendas, con el objetivo de aumentar el parque de viviendas en zonas consolidadas de la ciudad destinadas a colectivos más necesitados como jóvenes, personas mayores o con discapacidad física, por lo que será preciso flexibilizar las condiciones exigibles en la presente Ordenanza para que dicha transformación se produzca.

A la vista de lo hasta aquí expuesto se considera necesaria, en aras a facilitar, la transformación de locales comerciales a vivienda, la supresión de la obligación de resolver la accesibilidad por el portal de acceso del resto del edificio, autorizándose el acceso directo desde el espacio público (vía pública).

Para facilitar la correcta aplicación de los requisitos exigibles a la vivienda resultante de dicha transformación, se propone crear un nuevo artículo 65bis denominado "condiciones para la transformación de locales a viviendas en edificio de vivienda colectiva", que permita establecer de forma precisa las condiciones básicas exigibles.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

Artículo 65bis "condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificio de vivienda colectiva";

1.- La transformación de locales de planta baja a vivienda es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable al edificio permita la implantación del uso residencial-vivienda, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial mínima exigible y de las limitaciones de uso establecidas por el planeamiento vigente.

2.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

- Se habrán de cumplir las condiciones establecidas en la Sección Primera USO RESIDENCIAL del Capítulo I: Condiciones de Uso, del Título VI Condiciones de funcionalidad: Condiciones de uso y de accesibilidad, y el resto de la normativa de aplicación de la presente Ordenanza y demás reglamentaciones técnicas específicas de aplicación, con las siguientes particularidades:

Acceso:

- Cuando la transformación solicitada sea para una vivienda el acceso a la misma se podrá resolver desde el portal del edificio, o bien directamente desde el espacio público (acera de la red viaria), o espacio exterior privado (parcela) a la que dé fachada.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	33/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



- Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, el acceso a las mismas se podrá resolver desde el portal de acceso al edificio, o bien directamente desde el espacio público (acera de la red viaria) o espacio exterior privado (parcela), a la que dé fachada creando un acceso común (portal) para las nuevas viviendas.

Nivel de suelo:

- Ninguna pieza de la nueva vivienda tendrá el nivel se suelo por debajo del nivel de la acera o terreno circundante.

Planta inferior a la baja:

- Si el local dispone de plantas inferiores a la baja, la nueva vivienda no podrá comunicar directamente con dichas plantas y no podrán formar parte de ella.

Antigüedad del edificio:

- La antigüedad del edificio deberá ser superior a 10 años contados a partir de la concesión de la licencia de primera ocupación del mismo

3.- En los locales existentes en edificios situados en ámbitos de APIs, o en Normas Zonales del suelo urbano solo se podrá modificar su uso si se verifica el cumplimiento en cada parcela del número máximo de viviendas asignado por el planeamiento que se incorpore como vinculante. La transformación de locales a viviendas deberá respetar dicho número máximo. Tampoco se permitirá la transformación de locales comerciales a viviendas en todos aquellos casos en que dichos locales constituyan la dotación comercial mínima considerada en aplicación del Art. 10 del anexo del RP-78 por el planeamiento precedente, cuya ordenación se asume.

Artículo 70. Aseos y escaleras

En este artículo se establece la dotación de servicios higiénicos para la industria artesana, pequeña industria o taller. Hasta 10 trabajadores, se exige un inodoro, un lavabo y una ducha, para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos.

Se considera necesario aclarar que para industriales pequeñas o artesanales de carácter limpio no será necesario dispone obligatoriamente de una ducha, manteniendo no obstante la obligación de inodoro y lavabo para ambos sexos.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	34/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

Hasta 10 trabajadores, un inodoro, un lavabo y una ducha (**necesaria cuando realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración**), para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos. Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, y, en su caso una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

...”

Artículo 74. Definición

En este artículo se define el uso industrial de almacenaje, como: “ *comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y también aquellos que tengan un servicio directo al público.*”

Dentro del uso almacenaje, es necesario ampliar la definición contemplando los mini almacenes por su proliferación en los últimos años, generalmente en naves del polígono industrial, aunque también se solicitan en locales del casco.

Los mini almacenes son espacios privados e independientes que se ofrecen con el objetivo de guardar en ellos determinados objetos, para necesidades profesionales lo que ofrece una accesibilidad para prácticamente cualquier tipo de mercancía, como herramientas de trabajo o equipos deportivos, enseres domésticos, etc.. Tal como su propio nombre indica, son almacenes, pero de dimensiones más reducidas. No obstante, suelen ser más grandes que los trasteros. Son ideales para autónomos y empresas ya que pueden guardar sus herramientas de trabajo y en el caso de las empresas permite poder almacenar su stock, como archivos definitivos. Es una actividad que lleva años proliferando y que se caracteriza generalmente por ser accesibles a cualquier hora con acceso personalizado, y con vigilancia y sistemas de seguridad.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

Almacenaje: comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y también aquellos que tengan un servicio directo al público. **Se incluye en esta definición los mini almacenes, que son: pequeños almacenes para la guarda de enseres domésticos , de empresas u autónomos, que constituyen un conjunto de espacios de un mismo titular que comparten zonas comunes de acceso y circulación**

...”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	35/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 75. Altura libre mínima

Este artículo regula la altura libre de los locales destinados a uso de taller del automóvil, almacenaje, industria ligera e industria media, estableciendo 300 centímetros de forma genérica.

Con el objetivo de flexibilizar y autorizar alturas inferiores para usos sin presencia de personas como por ejemplo archivos de oficinas, mini almacenes, que además se suelen localizar en plantas semisótanos con unas alturas no superiores a 250 centímetros, se propone incluir que la altura libre mínima de archivos, mini almacenes, y de almacenes de oficinas será de 2,50 m.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

La altura libre mínima de los locales será de 300 centímetros.

La altura libre mínima de archivos, mini almacenes, y de almacenes de oficinas será de 250 centímetros.

...”

Artículo 77. Aseos

En este artículo se establece la dotación de servicios higiénicos para el taller del automóvil, almacenaje, industria ligera o media. Hasta 10 trabajadores, se exige un inodoro, un lavabo y una ducha, para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos.

Se considera necesario aclarar que para industriales ligeras, media o almacenaje de carácter limpio no será necesario dispone obligatoriamente de una ducha, manteniendo no obstante la obligación de inodoro y lavabo para ambos sexos.

Para los mini almacenes es necesario aclarar que deben de contar con itinerario accesible, y aseo accesible, al poder ser utilizados por personas con discapacidad.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“.....

Hasta 10 trabajadores, un inodoro, un lavabo y una ducha (necesaria cuando realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración), para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos. Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, y, en su caso una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

...”

“... ”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	36/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Los locales destinados a almacenaje quedan excluidos de la exigencia de aseos para personas con limitación o movilidad reducida **excepto en el caso de mini almacenes que deberán ser accesibles a personas con discapacidad o movilidad reducida y disponer de un aseo accesible sin ducha**. No obstante, si el almacén dispone de oficinas anexas, estas deberán cumplir con la dotación que se fija para oficinas.
...”

Artículo 86. Carga y descarga en almacenes

Es necesario completar la regulación de la carga y descarga de los almacenes con superficie mayor de 100 m², definiendo la superficie de la misma y excepciones si se dispone de zona habilitada en parcela o vía pública. También se elimina la regulación de la altura mínima de los almacenes ya que la misma se establece en el artículo 75.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“.....
En los almacenes con superficie superior a 100 metros cuadrados, la carga y descarga se realizará en el interior del local que ~~dispondrá una altura libre mínima de 280 centímetros~~ **dispondrá de una dársena de carga y descarga con una superficie mínima de 20 m², a excepción de los que dispongan de una zona habilitada para tal efecto en las proximidades del acceso al mismo (por ejemplo, en las naves industriales, zonas privadas, zona de carga y descarga habilitada en vía pública, etc).**
.....”

Artículo 93. Definición

Este artículo define el uso Comercial como el destinado a prestar un servicio de suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a particulares. También incluye las estaciones de servicio y los locutorios.

Se propone incluir en el uso comercial otras actividades que prestan un servicio a particulares como son las peluquerías, lavanderías, así como las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes, inmobiliarias, de seguros o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

Propuesta: Se incorpora la siguiente redacción:

“.....
Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a particulares.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	37/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Se incluyen en el uso comercial las estaciones de servicio, que son las instalaciones dedicadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados de petróleo para la automoción. Igualmente se incluyen en este uso los locutorios, que son establecimientos que prestan servicios de comunicación, telefonía, fax e Internet y envío de dinero. También se incluyen en este uso las peluquerías, lavanderías, agencias de viajes, inmobiliarias, de seguros y oficinas bancarias o establecimientos similares.

...”

Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial

En la actualidad se está exigiendo una altura libre mínima de 280 centímetros, con la salvedad de los locales construidos con anterioridad al PGOU 1984 en los que se permite una altura de 250 centímetros. Con el objetivo de unificar la altura en todas las zonas y situaciones se propone establecer una altura mínima común de 250 centímetros.

Propuesta: Se incorpora la siguiente redacción:

“....

La altura libre mínima de los locales comerciales será de ~~280~~ 250 centímetros como mínimo.

~~En locales construidos con anterioridad a la aprobación del PGOU de 28/6/84, que no disponen de las alturas establecidas en el mismo para el uso comercial, se podrán desarrollar actividades si cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:~~

- ~~— Que la altura no sea inferior a 250 centímetros~~
- ~~— Que el local hubiera tenido uso comercial anteriormente~~

....”

Artículo 95. Aseos

En el uso Comercial se establece la dotación de servicios higiénicos para uso del personal en función de la superficie del local. Es obligatorio un cuarto de aseo con inodoro y lavabo, separados físicamente, adaptado a la normativa de accesibilidad en locales inferiores a 200 m2. Para aquellos locales inferiores a 100 m2, se considera conveniente para que no penalizar la superficie de venta al público, no exigir la separación en el aseo de lavabo e inodoro, teniendo en cuenta que es para uso exclusivo del personal.

Propuesta: Se incorpora la siguiente redacción:

“....

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie. Los establecimientos

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página		38/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				



cuya superficie no superen los 100 m² estarán exentos de disponer del vestíbulo separando el lavabo del inodoro.

....”

Artículo 96. Escaleras. Ascensor

Se elimina la anchura mínima de las escaleras en el uso comercial, al estar desfasada de acuerdo con la normativa actual de aplicación, (Documentos Básicos del CTE, que la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio actualiza y publica periódicamente), sustituyendo la redacción por una remisión a la normativa de aplicación vigente a tal efecto.

Propuesta: Se incorpora la siguiente redacción:

“

Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales ~~tendrán un ancho mínimo de 120 centímetros~~ **se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto.**

..”

Artículo 99. Circulación interior

Dentro del uso Comercial este artículo señala que los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo con puertas resistentes al fuego, pero es necesario aclarar que a los locales comerciales el público no podrá acceder a través de los portales de las edificaciones o a través de patios de comunidades. El acceso debe realizarse desde la vía pública.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo con puertas resistentes al fuego.

El público no podrá acceder desde la vía pública a estos locales comerciales a través de accesos comunes como portales, patios de comunidades, etc.

...”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	39/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 106. Altura libre mínima y superficie mínima de los locales

Dentro del uso Oficinas este artículo estable la altura mínima y la superficie mínima de los locales. Esta limitación es de 100m² en zonas calificadas con uso característico industrial y de 50 m² en zonas calificadas con uso característico terciario, Se considera necesario para flexibilizar la instalación de oficinas no limitar la superficie mínima de estos usos en las zonas donde el uso característico es el de Terciario, de forma que se puedan desarrollar cumpliendo el resto de condiciones que la presente ordenanza regula.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“
En zonas calificadas con uso característico industrial la superficie útil mínima de cada local destinado a uso de oficinas no asociado al uso industrial será de 100 metros cuadrados. ~~En zonas calificadas con uso característico de terciario la superficie útil mínima de cada local destinado a uso de oficinas será de 50 metros cuadrados.~~
..”

Artículo 108. Escaleras

Se elimina la anchura mínima de las escaleras en el uso oficina, al estar desfasada de acuerdo con la normativa actual de aplicación, (Documentos Básicos del CTE, que la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio actualiza y publica periódicamente), sustituyendo la redacción por una remisión a la normativa de aplicación vigente a tal efecto.

Propuesta: Se incorpora la siguiente redacción:

“
Cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, ~~tendrán un ancho mínimo de 120 centímetros~~ **se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto.** En el caso de edificios con uso de vivienda, se admitirá la anchura mínima específica para el uso de vivienda.
...”

Artículo 115. Aseos y escaleras

Dentro del uso Terciario Recreativo este artículo regula la dotación de aseos. La dotación de servicios higiénicos se establece en función de la superficie útil, de manera que hasta cien metros cuadrados útiles para el público, se instalará un inodoro y un lavabo y por cada doscientos metros cuadrados o fracción, se aumentará en un inodoro y un lavabo. Actualmente este inodoro y lavabo deberá disponerse por sexos, es decir, deberá disponerse dos aseos independientes, duplicando la dotación, sin tener en cuenta el aforo del local.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	40/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Con la entrada en vigor de la nueva regulación en materia de accesibilidad y no discriminación a personas con discapacidad, se ha establecido la regla de que, siempre que sea exigible la existencia de aseo por alguna disposición legal de obligado cumplimiento, existirá al menos un aseo accesible por cada 10 inodoros instalados o fracción, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

Con este escenario y en coherencia con las determinaciones de esta Ordenanza, la normativa sectorial y las exigencias de accesibilidad, parece procedente desarrollar unas reglas que complementen los criterios sobre el cálculo de la dotación de servicios higiénicos, en aras de obtener soluciones funcionales homogéneas, especialmente en locales o establecimientos de reducidas dimensiones.

En estos locales de reducidas dimensiones, se ha observado que la disposición de esta dotación puede dar lugar a situaciones en las que no se obtenga una adecuada proporcionalidad entre los espacios necesarios para el desarrollo y disposición de las actividades a implantar en los locales y entre los espacios necesarios para albergar los servicios higiénicos requeridos por estas, que siempre serán dependencias secundarias de la actividad de que se trate. Por lo tanto, no parece adecuado que la superficie destinada a los servicios higiénicos sea, incluso, superior a la superficie dedicada al desarrollo propio de la actividad (espacios de atención al público, espacios de mesas, espacios de cocina, etc.), o bien que para dotar a la actividad de servicios higiénicos se obtengan aseos de reducidas dimensiones que resulten poco funcionales para su utilización.

Por ello se propone, tener en cuenta el aforo del local de forma que, con independencia de que el número obtenido, en función de la superficie, fuera suficiente con un inodoro y un lavabo, atendiendo a las circunstancias específicas de aforo y simultaneidad de utilización propias de este tipo de actividades, el criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de terciario recreativo se correspondan por aforo < 50 personas.

Por lo tanto para el caso de los locales que tengan menos de 100 metros cuadrados de superficie y un aforo de menos de 50 personas, se permitirá que exista un único aseo, que sea unisex y, eso sí, accesible para personas con discapacidad.

Por otra parte para aquellos locales con superficie inferior a 100m² que se localizan en Centros Comerciales que cuenten con servicios higiénicos comunes de ambos sexos y accesibles no se exige la dotación correspondiente al local. Esta excepción es necesaria matizarla, de forma que los aseos se encuentren a una distancia máxima del local que desarrolla la actividad terciaria-recreativa en beneficio de sus usuarios. Se propone establecer una distancia máxima de 50 metros desde el local hasta los servicios comunes del Centro Comercial para aplicar dicha excepción.

Por otra parte es necesario eliminar la anchura mínima de las escalera al estar desfasada de acuerdo con la normativa actual de aplicación, (Documentos Básicos del CTE, que la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio actualiza y publica periódicamente), sustituyendo la redacción por una remisión a la normativa de aplicación vigente a tal efecto.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	41/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

Se dispondrá ~~con absoluta independencia~~ aseos ~~por sexos~~ dotados de inodoro y lavabos, en la siguiente proporción:

- Hasta 100 metros cuadrados de superficie útil para el público, con aforo menor de 50 personas, un aseo compartido (unisex), dotado de inodoro y lavabo, accesible para personas con limitación o movilidad reducida debiendo cumplir las características que establece el CTE DB SUA o normativa vigente a tal efecto.
- Hasta 100 metros cuadrados de superficie útil para el público, con aforo mayor de 50 personas, un aseo por sexo, dotados cada uno de inodoro y lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción de superficie útil para el público, se aumentará un inodoro y un lavabo a cada aseo por sexo.
- Los aseos para el personal trabajador, serán los que dictamine la Ordenanza Reguladora de las Condiciones higiénico sanitarias en establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas de Alcobendas.

...”

“....

En locales con superficie **construida** total inferior a 100 metros cuadrados que se encuentren ubicados en Centros Comerciales que cuenten con servicios higiénicos comunes **de ambos sexos y accesibles y estén situados a menos de 50 metros del local**, no será exigible la dotación correspondiente al local. Esta condición excepciona la exigida en el artículo 9.4 de la **vigente** Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénicas Sanitarias en establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público ~~tendrán un ancho mínimo de 120 centímetros~~ **se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto.**

....”

Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo

El 20 de febrero se adoptó por la Dirección General de Urbanismo, Licencias y Patrimonio una Instrucción al objeto de determinar qué instalaciones son autorizables o no autorizables en las terrazas cubiertas y descubiertas (permanentes o estacionales), anexas a los locales con actividad encuadrada en el Grupo D2-Terciario Recreativo (Hostelería y Restauración), ante la ausencia de regulación expresa sobre este extremo en el artículo 116 de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones, tomando como referencia lo establecido en el Decreto 184/1998, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	42/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==		



Recreativas, Establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid; en la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Alcobendas, así como lo preceptuado en la Ordenanza municipal reguladora de la instalación de terrazas de veladores (BOCAM de 11/08/2012), cuyas disposiciones relativas a qué elemento está permitido o no instalar en las terrazas de uso público se aplicarían por analogía a la terrazas ubicadas en suelo privado.

Con ocasión de la modificación de la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones procede introducir la regulación de las instalaciones autorizables para las terrazas en suelo privado en esta Ordenanza, puesto que es más adecuado que figure en una disposición normativa de carácter general. Para ello, se creará un nuevo punto denominado **3. Instalaciones autorizables en las terrazas anexas a los locales de uso Terciario Recreativo**, donde se enumeran y regulan los elementos que se autorizan en estas terrazas.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“... ”

3. Instalaciones autorizables en las terrazas anexas a los locales de uso Terciario Recreativo.

A) Terrazas descubiertas (permanentes o estacionales).

En este tipo de terrazas se autorizará la instalación de los elementos descritos en la Ordenanza municipal reguladora de la instalación de terrazas de veladores.

B) Terrazas cubiertas.

En este tipo de terrazas se autorizará la instalación de los siguientes elementos:

1. Además de las mesas, sillas, elementos ornamentales, etc., autorizables en las terrazas descubiertas, se autorizará la instalación de barras de servicio o dispositivos similares en el exterior, tales grifos, como cámaras frigoríficas, botelleros, etc.
2. Estufas de interior eléctricas, unidades de climatización con bomba de calor y estufas estancas, con los siguientes requisitos:
 - 2.1 Se colocarán como máximo en una proporción de una por cada 8 metros cuadrados.
 - 2.2 No podrá autorizarse la instalación de estufas a menos de 1,00 metro de la línea de fachada de los inmuebles
 - 2.3 En todo caso, el interesado deberá disponer de extintores de polvo ABC, eficacia 21A-113B, en lugar accesible.
 - 2.4 Atendiendo la existencia de otros elementos de mobiliario o de diversas circunstancias que puedan afectar de manera directa o indirecta a la

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	43/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



colocación de las estufas referidas, podrá denegarse la autorización para su instalación de acuerdo con el informe técnico que al efecto se efectúe.

2.5 Dispondrán de elementos de protección contra contacto accidental.

2.6 En el supuesto de estufas de interior que no son eléctricas, la estructura de la estufa y su chimenea de extracción de los gases derivados de la combustión, deberá disponer de protección contra contacto accidental y disponer de elemento de protección que impida la manipulación por personal o público no autorizado.

2.7 En caso de instalar estufas se aportará la siguiente documentación:

- a) Garantía de calidad y Certificado de Homologación de la Comunidad Europea de las Estufas.
- b) Contrato con empresa aseguradora en el que se contemple la instalación de estufas en la terraza.
- c) Contrato con empresa de mantenedora autoriza

En este tipo de terrazas no se autorizará la instalación de estufas de exterior y de estufas de interior no estancas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9.4 del Decreto 184/1998, y en los artículos 20 y 21 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Alcobendas no se autorizará la instalación de equipos musicales, audio-musicales o audiovisuales en las terrazas anexas a los locales cerrados, cubiertas o descubiertas, al carecer de la preceptiva insonorización.

...”

Artículos 123, 127 y 132. Altura libre mínima

Estos artículos regulan las alturas libres exigibles a locales que se destinen a usos culturales, docentes y sanitarios. En la modificación nº 4 de la ordenanza aprobada el 20 de mayo de 2019: BOCM de 10 de junio de 2019, con el fin de unificar criterios en cuanto a la altura libre de locales, con el resto de usos dotacionales de similares características, como el uso asistencial y el geriátrico que admiten una altura de 2,50 metros, se fijó una altura mínima para los usos culturales, docentes y sanitarios de 2,50 metros, en lugar de los 2,80 metros que anteriormente se exigía. En la nueva redacción dada, no se eliminó, la referencia que se hacía a los locales situados en edificios con anterioridad al PG de 1984, en los cuales se permitía la altura de 2,50 metros, en lugar de los 2,80 metros. Esta excepción, ya no es necesaria al establecerse una altura de 2,50 metros y por lo tanto debe eliminarse.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone eliminar la siguiente redacción en los artículos 123, 127, y 132.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	44/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



“....

~~En aquellos locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984, que no dispongan de esta altura se podrá desarrollar la actividad si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:~~

- ~~a) Que la altura no sea inferior a 250 centímetros.~~
- ~~b) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.~~

...”

Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización

Para facilitar la comprensión de este artículo, se considera conveniente hacer una remisión al artículo 43. “Instalaciones en fachada”, para las instalaciones de climatización en el uso de vivienda, ya que generalmente son instalaciones que en edificios existentes se localizan exteriormente en sus fachadas.

También es preciso aclarar que la prohibición a sobresalir de los parámetros de fachada se refiere a los aparatos o sistemas de acondicionamiento instalados en los locales con actividad, no es de aplicación al uso de viviendas como regula el artículo 43 “Instalaciones en fachada”,

Propuesta: Se incorpora la siguiente redacción:

“...

En locales con actividad, la evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, un radio de 2,00 metros de cualquier hueco de ventana medido desde cualquier punto de la rejilla de salida, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1,00 metro cúbico por segundo, distará como mínimo 2,50 metros de cualquier ventana medidos desde cualquier punto de la rejilla de salida; si además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,50 metros y estarán provistos de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior 4,00 metros. Para volúmenes de aire superiores a 1,00 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere 1,00 metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10,00 metros. Cuando se distribuya la evacuación de aire caliente o enrarecido por rejillas en fachada, por cada una de ellas no podrá evacuarse más de 1,00 metro cúbico por segundo, y distarán entre sí más de cinco metros medidos desde el punto medio de las rejillas. **En ningún caso el aparato o sistema de acondicionamiento podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores.**

En el uso de vivienda el conducto de evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de la climatización de la vivienda se realizará de forma que el punto de salida de aire de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador del equipo de climatización diste, como mínimo, una distancia de 2,00 metros de cualquier hueco de vecino colindante situada al mismo nivel o nivel superior en plano vertical, medida desde cualquier punto de la rejilla de salida. **En todo caso se ajustarán a las condiciones que se establece en el**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	45/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Art.43.Instalaciones en fachada. La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

...”

Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

En el artículo 159 se regulan las condiciones de los sistemas de evacuación de gases, vapores humos, productos de combustión, de calderas, tanto para locales con actividad como para el uso de vivienda.

En el uso de vivienda se regula como los conductos de evacuación que parten del aparato productor de humos, extractores y calderas de calefacción, deben evacuar los humos, gases y demás productos de extracción conduciéndolo a través de chimeneas hasta cubierta o azotea de la edificación con unas determinadas condiciones. Exceptúa, a las viviendas unifamiliares y a los edificios construidos antes de la aprobación del Plan General de 1999, que podrán evacuar directamente a fachada. No obstante es necesario aclarar que en el caso de las viviendas unifamiliares se trata de viviendas unifamiliares aisladas, y no a las adosadas evitando así molestias entre colindantes. También se debe eliminar la evacuación a través de calderas estancas, ya que se estará a la normativa vigente a tal efecto en cada momento.

Por último se incorpora la aclaración de que la ventilación de aseos, cuartos de baños, cuartos de basura, despensas, garajes y servicios similares se autoriza mediante chimeneas de ventilación en cubierta-o rejillas en fachada, que se realizaran de acuerdo a lo establecido en la Normativa técnica en vigor que le sea de aplicación.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“ ...

En el uso de vivienda los conductos de evacuación que parten del aparato productor de humos, extractores y calderas de calefacción, acometerán a una chimenea de recorrido vertical con evacuación en cubierta cuya desembocadura sobrepasará 1,00 metro la altura de la cubierta o azotea del propio edificio, cuando la distancia de las chimeneas a la medianería colindante sea como mínimo de 3,00 metros. Si la distancia de la chimenea a la medianera colindante es inferior a 3,00 metros la desembocadura de la chimenea sobrepasará 1,00 metro la altura de la cubierta o azotea del edificio colindante. Sólo en el caso de viviendas unifamiliares **aisladas** o en edificios construidos antes de la aprobación del Plan General de 1.999, ~~o evacuación a través de calderas estancas,~~ se podrá evacuar directamente a fachada.

La ventilación de aseos, cuartos de baños, cuartos de basura, despensas, garajes y servicios similares se autoriza mediante chimeneas de ventilación en cubierta-o rejillas en fachada, que **se realizaran de acuerdo a lo establecido en la Normativa técnica en vigor que le sea de aplicación.** Estas rejillas cumplirán las distancias establecidas en el

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	46/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



artículo 155 de la presente ordenanza, y en todo caso lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

....”

Artículo 160. Dotaciones de servicio de aparatos elevadores

El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, contempla en su artículo 24.4 unas reglas específicas de actuaciones en suelo urbano, para asegurar la accesibilidad universal, señalando que la aplicación de dichas reglas debe ser garantizada por los instrumentos de ordenación urbanísticos.

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

El artículo 160 exige, para la instalación de aparatos elevadores en edificios existentes, en la fachada a espacio público, cuando sobresale de la alineación oficial, unas condiciones técnicas del edificio y de los espacios públicos donde se implante.

Con la finalidad de permitir el cumplimiento de los objetivos de asegurar la accesibilidad universal, es necesario eliminar, la obligación de respetar una distancia de 2 metros desde la caja del ascensor a la ventana más próxima, así como el acuerdo expreso de los afectados. Igualmente se suprime la prohibición de entrada al ascensor desde la calle, ya que en algunas situaciones no es posible que el acceso se realice desde el portal del edificio.

Se suprime el último párrafo, ya que no se trata de ocupar el mínimo espacio posible para que entre una silla de ruedas, sino que en caso de instalarlo en fachada con ocupación de espacio público, el ascensor deberá contar con unas dimensiones que garanticen la accesibilidad universal de acuerdo a lo establecido en el CTE.

Por último se aclara que la caja del ascensor deberá ser totalmente cerrada pero con materiales opacos en los primeros 3,00 metros por encima de rasante. También se ajusta el espacio libre para el tránsito peatonal a 1,80m en lugar de 1,75m, de conformidad con la normativa de aplicación de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	47/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

Condiciones de implantación sobre espacios públicos:

- La concesión será posible siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres y demás elementos del dominio público procurando en la medida de lo posible dejar un tránsito peatonal igual o superior a **1,80** metros. Será admisible la reordenación de la sección tipo del viario para conseguir el cumplimiento de los parámetros indicados.

- La caja de ascensor deberá ser totalmente cerrada con **materiales opacos** en los primeros 3,00 metros por encima de rasante y su geometría evitará espacios y huecos que dificulten la limpieza o faciliten la sensación de inseguridad ciudadana.

- A partir de los 3,00 metros sobre rasante la caja se diseñará de forma que suponga la mínima afección visual y de luces a las ventanas colindantes.

~~- Se deberá cumplir una distancia mínima desde la caja a la ventana más próxima de 2,00 metros. Podrá admitirse una distancia inferior en caso de acuerdo expreso del afectado directamente.~~ Deberán garantizarse los niveles lumínicos existentes en la vía pública tras la instalación, así como la no superación de los niveles de ruido y vibraciones legales establecidos, tanto a los espacios interiores como a la vía pública.

~~- No existirá entrada desde la calle al ascensor.~~

~~- El espacio ocupado será el mínimo indispensable para la instalación de ascensor homologado con capacidad para silla de ruedas.~~

...”

Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones

Se suprime la referencia al Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, haciendo una remisión genérica a la normativa vigente.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“....

Será de aplicación la normativa sectorial aplicable vigente, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones (~~Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero~~).

...”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	48/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento

Dotación de plazas de aparcamiento en las viviendas tipo estudio

El artículo 162, establece la obligatoriedad de disponer de espacio necesario para el establecimiento de vehículos, en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y en su caso el número previsible de usuarios y de viviendas. Para todos los usos se exigen plazas de aparcamiento de vehículos automóviles.

También se indica que el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la totalidad de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en este capítulo, reduciendo la dotación obligatoria o mínima o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, de la parcela, del viario, y otras similares.

En el uso Residencial, se establece la dotación con carácter general y se especifica que para las viviendas tipo estudio en edificaciones colectivas de las Normas zonales 1 y 4 no se exigirá la dotación de aparcamiento cuando el porcentaje de estudios respecto del número total de viviendas propuestas en la parcela, no supere el 20%; el porcentaje superior en principio (salvo justificación de exenciones totales o parciales), no estará exento de dotación de plaza de aparcamiento.

Es necesario aclarar, para evitar erróneas interpretaciones, que cuando se proyecten viviendas tipo estudio en edificación de vivienda colectiva en las zonas 1 y 4, no se exigirá la dotación de aparcamiento a las viviendas tipo estudio que representen un porcentaje menor o igual al 20% respecto del total de viviendas proyectadas. Es decir, únicamente están exentas el 20% de las viviendas tipo estudio, el resto de estudios que superen este porcentaje estarán sujetos como el resto de tipos de viviendas al régimen de posible exención que establece este artículo.

Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

A su vez el artículo 162, exige exclusivamente plazas de aparcamiento de vehículos automóviles, y excepcionalmente para el uso docente se exige además espacio para embarque y desembarque de autobuses y espacio de 15 m² para aparcamiento de bicicletas.

El Ayuntamiento de Alcobendas lleva años fomentando e impulsando el interés de los ciudadanos por uso de la bicicleta en la ciudad como alternativa real a los desplazamientos cotidianos en transportes motorizados, formando parte activa en la Red de ciudades por la Bicicleta, asumiendo en los últimos cuatro años una vicepresidencia de la Junta Directiva. (Un total de 123 socios y más de 550 municipios representados de toda España forman parte ya de la Red de Ciudades por la Bicicleta (RCxB).

El reconocimiento de la bicicleta como un medio más de transporte en el municipio de Alcobendas se debe traducir en la creación de condiciones para su utilización cotidiana en los desplazamientos que se desarrollen dentro de su radio de acción; tiene que ver con la

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	49/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



movilidad y sus infraestructuras, pero también con el medio ambiente, la salud, la educación, el deporte, el turismo o las actividades económicas.

En este sentido, el Ayuntamiento a través de la presente ordenanza pretende establecer la **creación de espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial**. Esta idea está ya presente en varios Planes Generales de municipios españoles (Gijón, Vitoria-Gasteiz, Valencia, Albacete, Córdoba, Málaga.), en los cuales el aparcamiento para bicicletas tiene un protagonismo similar al de los vehículos a motor, en aras a impulsar el uso de la bicicleta.

En el caso del **uso residencial**, actualmente las opciones más comunes para aparcar la bicicleta de forma segura en las viviendas son subirla al domicilio, guardarla en el trastero, (en el supuesto de que exista) o dejarla en la plaza de aparcamiento del coche propio. La primera opción presenta numerosos inconvenientes, como tener que cargar con la bicicleta hasta el piso, o la falta de espacio en la vivienda para guardarla. La segunda opción conlleva la pérdida de espacio del trastero y la tercera está reservada para aquellas personas que disponen de una plaza de coche en la propia vivienda, y tiene el principal inconveniente de cómo amarrar la bicicleta.

Parece también conveniente establecer para el caso de **usos no residenciales** una regulación semejante para generar oportunidades de aparcar la bicicleta en el lugar de destino, ya sea por temas laborales o lúdicos.

En este sentido, en el caso de Alcobendas los criterios fundamentales para el establecimiento de una normativa urbanística que establezca la construcción de lugares de estacionamiento de bicicletas en las edificaciones pueden ser los siguientes a incluir en el artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento:

1. Toda nueva edificación de **uso residencial de vivienda colectiva de más de 20 viviendas** debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas, específico, seguro y resguardado con una previsión mínima de 10 m² por cada 20 viviendas, o fracción superior a diez (10).
2. Toda **nueva edificación destinada a usos no residenciales** habrá de contar con un espacio en el interior de la parcela cerrado o al aire libre, para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior.

El número de plazas que deben proveerse como mínimo serán las siguientes:

Usos terciarios e industriales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Equipamientos docentes: 5 plazas / 200 m² de aulas.

Equipamientos deportivos, culturales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Otros equipamientos: 1 plaza / 300 m² edificables.

En cuanto a las condiciones del espacio para aparcamiento de bicicletas se deberán incluir las siguientes en el artículo 163, apartado 1. Plaza de aparcamiento.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	50/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



– Para estacionamiento de bicicletas

El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite, no obstante este local en planta semisótano o sótano primero, cuando se justifique imposibilidad física de su localización en planta baja, debiendo cumplir las condiciones exigibles a los trasteros en el uso residencial si se trata de recintos cerrados, o las condiciones exigibles al garaje aparcamiento si se trata de plazas localizadas en el garaje. El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para las bicicletas.

No obstante contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento de bicicletas, si se trata de plazas localizadas en garaje, serán de 2 metros de longitud por 0,60 metros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

Será necesaria una cláusula, en los decretos de licencias de obras y actividades, para que dichos espacios de aparcamiento de bicicletas no se puedan destinar a otros fines.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción en el artículo 162:

“

– *Uso Residencial.*

Con carácter general se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables y, en todo caso, 1,2 plazas de aparcamiento por vivienda en edificación colectiva. No obstante, se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por vivienda en edificación cerrada del casco (zona 1 y zona 4). En vivienda en edificación colectiva ~~tipo estudio~~ en edificación cerrada del casco (Zona 1. y Zona 4), no se exigirá la dotación de aparcamiento **a las viviendas tipo estudio, que representen un porcentaje menor o igual al 20% respecto del total de viviendas en la parcela; cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas.** La dotación en la Zona 1 y Zona 4 será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante destinadas a dotación de aparcamiento. En edificación unifamiliar la dotación mínima será de 1 plaza por vivienda, y la superficie máxima de aparcamiento será de 125 metros cuadrados.

...”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	51/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



“.....

Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

1. Toda nueva edificación de **uso residencial de vivienda colectiva de más de 20 viviendas** debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas, específico, seguro y resguardado con una previsión mínima de 10 m² por cada 20 viviendas, o fracción superior a diez (10).
2. Toda **nueva edificación destinada a usos no residenciales** habrá de contar con un espacio en el interior de la parcela cerrado o al aire libre, para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior.

El número de plazas que deben proveerse como mínimo serán las siguientes:

Usos terciarios e industriales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Equipamientos docentes: 5 plazas / 200 m² de aulas.

Equipamientos deportivos, culturales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Otros equipamientos: 1 plaza / 300 m² edificables.

....”

Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento

El artículo 163, regula las condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento. En el apartado 1. Plaza de aparcamiento, se define el espacio para el estacionamiento de vehículos debidamente dimensionado en función del tipo de vehículo (moto, coche, industrial, bicicletas) y de su tamaño.

En cuanto al tamaño de los vehículos automóviles se definen dos: para vehículos pequeños, se define plaza pequeña pero y para vehículos medios, se define plaza grande.

La plaza de vehículos pequeños, tiene una dimensión de. 450 centímetros de longitud por 225 centímetros de anchura y la plaza para vehículos automóviles medios 500 centímetros de longitud por 240 centímetros de anchura.

Se propone redefinir la denominación de los vehículos medios, como vehículos grandes, de forma que exista correlación entre el tipo de vehículo y de plaza:

- Plaza de automóvil pequeño (plaza pequeña)
- Plaza de automóvil grande (plaza grande)

Por otra parte es necesario aclarar que tanto la delimitación como la numeración de cada una de las plazas se efectuarán mediante marcas viales en el pavimento.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	52/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Se elimina la referencia al cumplimiento de la Ley 8/93, de junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, por estar duplicada dicha regulación en el propio artículo.

Además en el apartado 2. Accesos de vehículos a garajes, es necesario introducir una aclaración de las medidas de seguridad que debe contener las puertas de accionamiento automático de acuerdo con la normativa vigente de aplicación, tales como sistema antiplastamiento, antiatrapamiento, paracaídas, etc

Por último, en el apartado 3. Criterios de diseño en el interior de los garajes, se establece que los cuartos trasteros pueden comunicar con el garaje a través de vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios, siempre que dispongan de otra salida distinta de la del garaje, que generalmente es el núcleo de escalera que comunica con las plantas de vivienda. Esta exigencia, en garajes de menos de 10 plazas, que se desarrollan en parcelas de pequeñas dimensiones es, en determinadas ocasiones, difícil de cumplir. Por ello, para facilitar el diseño, y siempre garantizando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de incendios, es conveniente flexibilizar esta exigencia, y permitir que los cuartos de trasteros puedan comunicar con el garaje sin disponer de otra salida distinta de la del garaje, cumpliendo la normativa contraincendios, en garajes menores o iguales a diez plazas

Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

Como se ha justificado en el artículo 162, en cuanto a las condiciones del espacio para aparcamiento de bicicletas se deberán incorporar las siguientes condiciones en el apartado 1. Plaza de aparcamiento:

h). El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite, no obstante este local en planta semisótano o sótano primero, cuando se justifique imposibilidad física de su localización en planta baja, debiendo cumplir las condiciones exigibles a los trasteros en el uso residencial si se trata de recintos cerrados, o las condiciones exigibles al garaje aparcamiento si se trata de plazas localizadas en el garaje. El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para las bicicletas.

No obstante contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento de bicicletas, si se trata de plazas localizadas en garaje, serán de 2 metros de longitud por 0,60 metros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	53/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



“...

Serán exigibles en las obras de nueva edificación y reestructuración, así como a toda obra de cualquier tipo, en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. No obstante, serán objeto de estudio caso por caso, para el establecimiento de las condiciones que deberá cumplir el diseño de la dotación de garaje las siguientes situaciones:

- Edificios existentes erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999 en los que se pretenda implantar el uso de garaje.
- Solares situados en suelo urbano, norma zonal 1 y 4 con características de forma y dimensión complejas o especiales.

~~Será de obligado cumplimiento la Ley 8/93 de 22 de junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.~~

1. Plaza de aparcamiento.

Es un espacio debidamente señalizado, destinado al estacionamiento de vehículos.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas. 250 centímetros de longitud por 150 centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños. 450 centímetros de longitud por 225 centímetros de anchura.
- c) Para vehículos automóviles ~~medios~~ **grandes**. 500 centímetros de longitud por 240 centímetros de anchura.

..”

“...

g) Excepciones a las dimensiones de las plazas

- Dichas anchuras se entienden dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta un 5% de la anchura en, como máximo, 10% de la longitud de la plaza, cuando los pilares estén situados sobre las líneas laterales. La existencia de pilares u objetos fijos que reduzcan la anchura de la plaza o que no estén separados de las líneas laterales 25 centímetros, sólo serán admisibles en el primer y último metro de la longitud de cada plaza. (salvo que previamente se justifique la imposibilidad técnica de esa disposición de pilares u objetos fijos).

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	54/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



- En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por un muro su anchura mínima podrá ser:
 - 250 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño. (plaza pequeña)
 - 265 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil ~~medio~~ **grande**. (plaza grande)

 - En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima podrá ser:
 - 275 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño (plaza pequeña).
 - 290 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil ~~medio~~ **grande** (plaza grande).
- h) El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite, no obstante este local en planta semisótano o sótano primero, cuando se justifique imposibilidad física de su localización en planta baja, debiendo cumplir las condiciones exigibles a los trasteros en el uso residencial si se trata de recintos cerrados, o las condiciones exigibles al garaje aparcamiento si se trata de plazas localizadas en el garaje. El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para las bicicletas.

No obstante contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

Las dimensiones de las plazas de aparcamiento de bicicletas, **si se trata de plazas localizadas en garaje**, serán de 2 metros de longitud por 0,60 metros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

La delimitación **y numeración** de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

Para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento se considerarán únicamente aquellas que tengan acceso y salida directa a los pasillos de distribución. Las que puedan albergar a más de un vehículo con un único acceso o salida común computarán como una única plaza.

La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otra solución.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	55/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Se reservará para vehículos automóviles ~~medios grandes~~ un mínimo del 90% del número total de plazas ~~de vehículos automóviles~~.

...”

“.....

2. Accesos de vehículos a garajes

d) La puerta de accionamiento automático dispondrá de ~~una sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo. de todas las medidas de seguridad exigibles de acuerdo a la vigente normativa de aplicación, tales como sistema antiplastamiento, antiatrapamiento, paracaídas, etc.~~ Podrá sobresalir en su apertura sobre la alineación oficial cuando el eje de giro sea horizontal y se sitúe a una altura de 2,00 metros respecto de la rasante de la acera.

...”

“....

3. Criterios de diseño en el interior de los garajes

“....

El garaje podrá comunicarse con cuartos de instalaciones u otros servicios autorizados cuando dispongan de un vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios. Los cuartos trasteros podrán comunicar con el garaje a través de vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios, y dispondrán, además, de otra salida distinta de la del garaje. El garaje podrá comunicarse con escaleras, ascensores, siempre y cuando se disponga de vestíbulo previo en cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de incendios. **En garajes menores o iguales a diez plazas, los cuartos trasteros podrán comunicar con el garaje, sin disponer de otra salida distinta de la del garaje, cumpliendo la normativa contraincendios vigente.**

....”

Artículo 165. Ventilación

Este artículo, establece las condiciones técnicas que los garajes deben de cumplir para la ventilación natural y forzada para evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos.

Se procede a introducir aclaraciones técnicas en ambas ventilaciones. En la ventilación natural se reduce la distancia de rejillas de ventilación a huecos colindantes de 3 a 2,5 metros, y la superficie de patio interior, pasando de 25 m² a 16 m² acorde con la dimensión mínima de los patios conforme señala el *artículo 37, Patios*, de la presente ordenanza. En la ventilación forzada se incluye la obligación de instalar detectores de óxidos de nitrógeno, que son contaminantes de los vehículos diésel, y que no se ventilaban por el sistema de ventilación forzada de CO.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	56/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“...

1. Ventilación natural

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante y semisótanos en los términos regulados en las presentes normas **y se cumplan los requisitos que se detallan a continuación, así como la vigente normativa específica de aplicación (REBT y CTE o normativa vigente a tales efectos)**. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo, **salvo aquellas aberturas que sean mixtas de admisión y extracción**

La ventilación natural se efectuará mediante:

Huecos permanentemente abiertos al exterior con una superficie total mínima de 1,00 metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose al menos 2 huecos en cada cuadrado de 20,00 metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

-Los huecos de ventilación, distarán ~~3,0~~ **2,5** metros, como mínimo, de cualquier hueco situado en fachadas propias o de edificios colindantes

-Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a ~~25,00~~ **16** metros cuadrados.

Preferentemente deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

2.- Ventilación forzada

En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El sistema garantizará un caudal de extracción de 6 renovaciones por hora.
- b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.
- c) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a 12 metros de una rejilla de aspiración. **Además, se incluirán detectores de óxidos de nitrógeno NOX, en esta instalación de ventilación forzada.**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	57/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



- d) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.
- e) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.
- f) Si la chimenea desemboca en la zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
- f.1) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable, y alejada 15,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes o propias.
- f.2) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

Estas condiciones no son de aplicación a los garajes aparcamientos realizados bajo la vía pública.

- g) Si la chimenea desemboca en la cubierta deberá sobrepasar 1,00 metro la altura máxima del edificio, alejada 15,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

La ventilación regulada en el presente apartado se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica de aplicación (CTE o normativa vigente a tales efectos)
...”

Artículo 166. Saneamiento en garajes

Se incorpora para los aseos en los garajes de más de 600 m² que los mismos cumplan las condiciones de accesibilidad, de conformidad a lo establecido en el DB-SUA 1.2.6 donde se indica, que cuando es necesaria la dotación de aseos por alguna legislación vigente de obligado cumplimiento, existirá al menos un aseo accesible por cada 10 unidades.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“...
Los garajes más de 600 metros cuadrados dispondrán de un cuarto de aseo con lavabo e inodoro como dotación mínima debiendo cumplir las condiciones de accesibilidad
...”

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	58/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Artículo 176. Condiciones de seguridad contra incendios

En este artículo, se especifica que las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, y en cuanto a las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, establece la normativa vigente a tales efectos.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“ ...

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, y en cuanto a las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, establece ~~la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones~~ la normativa vigente a tales efectos.

...”

Artículo 177. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.

En este artículo, se especifica que en el proyecto se exigirá el cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente a tales efectos.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“ ...

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en ~~la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones~~, **vigente a tal efecto.**

..

Artículo 178. Condiciones de seguridad contra caídas

Se entiende apropiado anular los párrafos que definen el diseño de las escaleras, barandillas, huellas, etc, al estar desfasados y/o incompletos frente a la normativa actual aplicación, (Documentos Básicos del CTE, DB-SUA 1, que la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio actualiza y publica periódicamente), sustituyendo la redacción por una remisión a la normativa de aplicación vigente a tal efecto.

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

“ ...

~~Las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a 0,90 metros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a 1,20 metros dispondrán de~~

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	59/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



~~pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a 2,40 metros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.~~

~~Las huellas de las escaleras serán de materiales no deslizantes.~~

~~La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros.~~

~~Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior, así como terrazas y balcones estarán protegidos por un antepecho de 0,90 metros de altura o una barandilla de 1,00 metro.~~

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones **vigente a tal efecto.**
..."

Artículo 179. Condiciones de conservación y mantenimiento

Se actualiza el artículo conforme a la legislación vigente y se aclara la regulación de la Inspección Técnica de edificios con el Informe de Evaluación del Edificio para las edificaciones de tipología residencial colectivo y se mantiene el Informe Técnico de Edificios para el resto de los usos, de carácter obligatorio para edificaciones superiores a 30 años de acuerdo a la Ordenanza reguladora de Evaluación de Edificios (IEE) e Inspección Técnica (ITE).

Propuesta:

A la vista de lo anteriormente expuesto se propone incorporar la siguiente redacción:

"...

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid **legislación vigente a tales efectos**

Las construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán someterse al **Informe de Evaluación del Edificio en el caso de que su tipología sea residencial colectivo** o a una inspección Técnica **en el resto de casos**, que cumplirá las determinaciones legalmente establecidas y reguladas por la Ordenanza **sobre el Informe de Evaluación del Edificio** y la Inspección Técnica de Edificios.

..."

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	60/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO

El agua es un recurso imprescindible para la vida y para la actividad humana. El reto, hoy en día, está en hacer que la expansión de las ciudades sea sostenible, equitativa y eficiente y a esto contribuye, sin lugar a dudas, el uso consciente y racional del agua de lluvia.

Las soluciones para la gestión del agua de lluvia en las ciudades están estrechamente relacionadas con el concepto de desarrollo sostenible. Dentro de este movimiento global se incluyen una serie de soluciones novedosas para completar y mejorar el drenaje urbano actual que ahorren problemas a **los sistemas de saneamiento convencionales existentes**.

El crecimiento de las ciudades y terrenos urbanizados ha causado la aparición de superficies impermeables, es decir, terrenos donde el agua no drena correctamente. Antes de su urbanización, esas zonas eran capaces de gestionar el ciclo del agua de forma natural. Se estima que en el ciclo natural se drena y aprovecha el 90% del agua pluvial mientras que en una zona urbana con sistema de drenaje tradicional, la mayoría del agua escurre y arrastra con ella contaminantes superficiales, recayendo solo el 10% sobre el terreno. El suelo sufre así una desnaturalización que puede conllevar problemas de desertización, inundaciones y contaminación, aumento de la temperatura (efecto isla de calor) y deterioro de la calidad atmosférica.

El aumento de la impermeabilidad redundará en una reducción de la infiltración. Como consecuencia de todo ello, se generan volúmenes de escorrentía netamente mayores, y además, se aceleran los tiempos de respuesta, por lo que aumenta el riesgo de inundaciones.

En la actualidad se está tramitando el "Estudio de diagnóstico y Plan Director de la red de drenaje del municipio de Alcobendas", documento en el que se constata que buena parte de la red de saneamiento existente en el casco urbano está al límite de su capacidad hidráulica. Por ello, es necesario adoptar cuantas medidas sean necesarias para mejorar la situación, siendo especialmente eficaces las técnicas de drenaje sostenible (que actúan sobre los caudales en cabecera antes de que sobrecarguen las redes de pluviales).

La necesidad de afrontar la gestión de las aguas pluviales desde una perspectiva diferente a la convencional, que combine aspectos hidrológicos, medioambientales y sociales, está llevando a un rápido aumento a nivel mundial del uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)

En efecto, la solución a la impermeabilidad de los suelos y al mal drenaje solo puede encontrarse en desarrollar **sistemas urbanos de drenaje sostenible** que nos permitan el máximo aprovechamiento del agua. Los inconvenientes que genera a día de hoy el drenaje en las zonas urbanas, hacen necesario el abordaje de nuevas técnicas e infraestructuras que permitan equilibrar tantos aspectos cuantitativos, cualitativos y de servicio.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	61/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



En este sentido el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), en su artículo 126 ter. 7, establece que: “Las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, deberán introducir **sistemas de drenaje sostenible**, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.”

La reducción de volúmenes de escorrentía y caudales punta puede solucionar la incapacidad hidráulica de la red de colectores convencional debida al crecimiento urbano. Con esto puede evitarse la necesidad de desdoblamiento de la red convencional o el hecho de tener que asumir posibles inundaciones más frecuentes. Por otra parte, la reducción del volumen de escorrentía y caudales punta redundará en un mejor funcionamiento de las estaciones depuradoras.

La Directiva 2000/60/CE por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas (Directiva Marco del Agua, DMA), persigue prevenir y reducir su contaminación, fomentar su uso sostenible y paliar los efectos de las inundaciones y de las sequías. Con objeto de adaptarse a estas nuevas exigencias, se hace necesario un nuevo enfoque para la **gestión de las escorrentías**, lo cual ha llevado al interés creciente por el uso de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) son elementos que mejoran el comportamiento hídrico dentro del entorno urbanizado, y forman parte de una “cadena de gestión” cuyo fin último es “detener, ralentizar, infiltrar y almacenar” el agua de lluvia. Es decir, recuperan el ciclo natural del agua. Su objetivo principal es reproducir en el ámbito urbano el comportamiento natural del agua de escorrentía, es decir, contrarrestar los efectos negativos del continuo crecimiento urbano y la consecuente impermeabilización del suelo.

Comprenden un amplio espectro de soluciones que permiten afrontar el planeamiento, diseño y gestión de las aguas pluviales dando tanta importancia a los aspectos medioambientales y sociales como a los hidrológicos e hidráulicos. Los SUDS pueden utilizarse como alternativa a los sistemas de drenaje convencional o en combinación con ellos.

Pero la utilidad de estas medidas va más allá de la gestión de las escorrentías urbanas en tiempo de lluvia. El sistema concebido inicialmente para resolver problemas en tiempo húmedo, es además útil para gestionar otros tipos de escorrentía superficial en tiempo seco, como la producida por sobrantes de riego, baldeo de calles, vaciado de fuentes y estanques ornamentales, etc.

En este sentido, cabe mencionar la posibilidad de reutilización de las aguas grises de edificios (aguas provenientes de lavabo, bidet, ducha y bañera), que con un mínimo tratamiento (bien por medio de técnicas SUDS o con pequeños equipos de depuración), podrían aportar un caudal constante de abastecimiento para ciertos usos que no requieren la calidad de agua potable, como por ejemplo las cisternas de los inodoros o el riego de superficies ajardinadas.

El empleo de aguas regeneradas, el aprovechamiento de las aguas pluviales y muy especialmente en algunos sectores, el reciclaje de las aguas grises, ocuparán un lugar destacado en la Gestión del Ciclo Integral del Agua a corto plazo tal y como se demuestra en

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	62/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

los países avanzados que plantean de forma seria el impacto económico y ambiental del recurso agua.

En resumen, los SUDS pueden mitigar muchos de los efectos adversos que la escorrentía urbana provoca al medio ambiente. Está ya ampliamente reconocido que el uso de SUDS, en contraste con los sistemas convencionales de drenaje, aporta múltiples beneficios:

- Reducir los caudales punta disminuyendo el riesgo de inundación aguas abajo.
- Reducir volumen y frecuencia de escorrentías desde áreas urbanizadas hacia cauces naturales o redes de alcantarillado, para reproducir el drenaje natural y reducir el riesgo de inundación.
- Aumentar la calidad del agua procedente de las escorrentías, eliminando los contaminantes procedentes de fuentes difusas.
- Mejorar el paisaje urbano y ofrecer un mejor servicio al ciudadano.
- Reducir el número de descargas de sistemas unitarios (DSU).
- Minimizar la afección al régimen de funcionamiento de los cauces naturales.
- Restituir el flujo subterráneo hacia los cursos naturales mediante infiltración.

En paralelo a la modificación de la Ordenanza de Edificación, el Ayuntamiento se encuentra actualmente revisando la Ordenanza municipal de Proyecto y Obras de Urbanización, y entre los objetivos previstos está el de incluir un nuevo capítulo específico de drenaje sostenible en el que se definen los sistemas a implantar en tramos públicos y privados para hacer frente a los fenómenos meteorológicos extremos que se prevén a consecuencia del cambio climático. La modificación de la citada Ordenanza de Proyecto y obras incorporará SUDS en los nuevos viales, en los sometidos a reforma y en las zonas verdes, buscando los siguientes objetivos:

- Incrementar el porcentaje de superficies permeables.
- Priorizar la implantación de franjas de biorretención, que además de actuar como SUDS gestionando las avenidas mejorarán la calidad del aire al incrementar la superficie ajardinada del municipio.
- Captar la mayor cantidad de lluvia posible para filtrarla de impurezas y retenerla, procurando posteriormente reutilizarla en la red de riego o infiltrarla al terreno natural.

El uso generalizado de los sistemas de drenaje sostenible tendrá como efecto inmediato la laminación de los caudales punta de las tormentas de mayor intensidad, liberar parte de la red unitaria existente que está al límite de su capacidad hidráulica, incrementar la recarga de acuíferos, mejorar la calidad de las aguas que lleguen a los cauces al someterlas a un proceso de filtrado, y reducir el consumo de agua para riego al reutilizarse parte de la escorrentía captada.

Estos objetivos para las calles y espacios libres públicos y privados deben complementarse con los espacios edificados, ya que suponen igualmente una superficie importante de captación de agua de lluvia. Por todo lo expuesto, se propone incorporar a la ordenanza una serie de condiciones exigibles a los nuevos proyectos de edificación para la gestión del ciclo integral del agua, que permitan contribuir a minimizar los problemas del drenaje urbano, dimensionando adecuadamente la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela, mediante sistemas

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	63/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



que permitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización.

Propuesta:

Con el fin de incorporar al texto vigente de la Ordenanza la regulación expresada, se propone incorporar una disposición adicional tercera “CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO”, con la siguiente redacción:

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO

En los nuevos proyectos de edificación se deberán incorporar soluciones para la gestión del ciclo integral del agua, que permitan contribuir a minimizar los problemas del drenaje urbano, dimensionando adecuadamente la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela, mediante sistemas que permitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización. Para ello se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Tratamiento de los espacios libres de parcela. Pavimentos porosos y caudal máximo de riego.

En los nuevos proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellos espacios en los que sea estrictamente necesario. El diseño de las zonas verdes o ajardinadas tendrá en cuenta además los siguientes porcentajes máximos de ocupación:

- Praderas: césped 15% de la superficie de la zona verde. y en base a mezclas de semillas de baja demanda hídrica.
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas: 40% de la superficie total de la zona verde.
- Árboles: Sin limitación.

El Proyecto de Edificación deberá incluir una superficie de cobertura vegetal equivalente a un mínimo de un 20% de la superficie total de la manzana o parcela incluyendo la huella del edificio. Para el cómputo de la superficie de cobertura vegetal se podrá considerar la superficie vegetal de la urbanización de la parcela y la superficie de cubierta o azotea vegetal y jardines verticales.

Limitación del caudal máximo de riego para las zonas verdes: Las zonas verdes y ajardinadas se proyectarán y ejecutarán de modo que las dosis de riego referidas a su superficie total sean las siguientes como media:

- Diaria: inferior a 1,8 l/m².
- Anual: inferior a 2.500 m³/ha.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	64/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



2. Capacidad del sistema de drenaje interior de las parcelas.

Los Proyectos de Edificación deberán justificar la capacidad del sistema de drenaje interior de la parcela mediante dispositivos que permitan laminar y/o infiltrar al terreno el agua de lluvia (elementos tipo Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible), o captarla para almacenamiento y reutilización, de forma que la evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de saneamiento se realice lentamente con reducción del caudal pico, debiendo cumplirse lo señalado en la siguiente tabla (independientemente del uso):

Tamaño de parcela (m ²)	Volúmenes de SUDS (*)	
	Ratio mínimo (m ³ / 100 m ² parcela)	Ratio recomendado (m ³ / 100 m ² parcela)
< 5.000 (**)	0,5	1
5.000 – 10.000	1	1,3
> 10.000 (***)	1,3	1,6

(*) Una vez calculado el volumen de SUDS deberá seleccionarse una geometría del mismo que garantice el vaciado del sistema en menos de 48 horas.

(**) Tamaño mínimo de 5 m³ para parcelas inferiores a 1.000 m², y 7,5 m³ para parcelas de mayor tamaño.

(***) Para parcelas con una superficie superior a los 15.000 m² los servicios técnicos municipales podrán estudiar la posibilidad de permitir una acometida D400, siempre que se obtenga el permiso del CYII y que se justifique que se cumple el ratio de 1,6 m³ de SUDS por cada 100 m² de parcela.

Todos los proyectos incorporarán un estudio y/o Anejo específico con las soluciones constructivas y el cálculo del volumen a implantar cumpliendo los ratios de la tabla anterior, planos (de ubicación en la parcela y detalles), y la justificación de la velocidad de infiltración al terreno avalada por un técnico especialista en geotecnia (el anejo incorporará los resultados del ensayo de permeabilidad en zanja, que se realizará conforme a lo señalado en el capítulo de “Drenaje urbano sostenible” de la Ordenanza municipal de Proyecto y Obras de Urbanización). Los SUDS deberán retranquearse como mínimo una distancia de 3,00 m respecto a los deslindes de una propiedad, 8,00 m respecto a cualquier edificación, y 30 m respecto de fosas sépticas.

Si no fuera posible cumplir con los ratios señalados anteriormente para la infiltración al terreno del agua de lluvia, deberá justificarse en el estudio y/o anejo específico, presentándose una propuesta alternativa que será evaluada por los servicios técnicos municipales. Deberán estudiarse pormenorizadamente los siguientes casos particulares:

- Posibles afecciones de la infiltración a las estructuras o cimentaciones limítrofes.
- Parcelas con ocupación del 100% bajo rasante, o si existen infraestructuras que puedan verse afectadas por las mismas.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	65/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

- Parcelas con terrenos cuyo coeficiente de permeabilidad no permite la infiltración.

Los diámetros mínimos y máximos de los colectores de las acometidas a la red pública de saneamiento serán los señalados en la Ordenanza municipal de Proyecto y Obras de Urbanización.

3. Riego de zonas verdes y jardines de carácter privado con aguas grises recuperadas o pluviales.

Los proyectos de edificación destinados a actividades económicas, equipamiento o residencial que dispongan de zonas ajardinadas de una superficie de 1.000 m² o superior, deberán incorporar, en la fase de proyecto, un estudio y/o Anexo específico, de viabilidad de una instalación comunitaria de reutilización, reciclado o aprovechamiento de aguas pluviales y/o grises de generación propia para riego, que incluya una descripción detallada de las instalaciones y equipos técnicos empleados y los ahorros de agua conseguidos. La instalación contará con un depósito que se dimensionará conforme a la siguiente fórmula:

$$V = C/50 (*) + J/250$$

V = Volumen del depósito de reutilización (m³).

C = Superficie de cubiertas susceptibles de recogida de agua de lluvia (m²)

J = Superficie de jardines o zonas verdes (m²)

(*) En los proyectos de edificación que incluyan entre los SUDS propuestos el uso de cubiertas vegetales en azotea, del término "C" se descontará la superficie ocupada por la zona vegetada señalada como sistema de drenaje.

La incorporación de un sistema de reciclado de aguas grises o de aprovechamiento de aguas pluviales deberá realizarse con el informe favorable por parte del órgano municipal con competencia ambiental, previamente a la consecución de la correspondiente licencia urbanística.

En los mencionados estudios de viabilidad se incluirán los caudales a emplear y su sistema de medición junto con una descripción de las instalaciones, materiales, tratamientos y controles necesarios para garantizar la calidad del agua, con indicación de los parámetros analizados (físicos, químicos y normativos), sin que se vea deteriorada en su almacenamiento y distribución.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	66/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



3. TEXTO DE LOS ARTICULOS MODIFICADOS

Los artículos afectados son los siguientes:

TITULO I CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 6. Retranqueo

Artículo 7. Separación entre edificaciones

TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 12. Superficie ocupable.

TITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada, azotea y ático

Artículo 25. Altura de la edificación

Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima

Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas

Artículo 29. Escaleras

TITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO.

CAPITULO II. DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 33. Pieza o reciento

Artículo 37. Patios

TITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 43. Instalaciones en fachada

Artículo 48. Toldos y pérgolas

Artículo 49. Banderines, muestras

Artículo 51. Vallado de obras

TITULO VI. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y DE ACCESIBILIDAD.

SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL

1. VIVIENDA.

Artículo 56. Vivienda exterior

Artículo 59. Altura libre

Artículo 60. Trasteros

Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas

Artículo 63. Portales y servicios de cartería

Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Artículo 65bis. Condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificio de vivienda colectiva

SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL

1. INDUSTRIA ARTESANA, PEQUEÑA INDUSTRIA O TALLER

Artículo 70. Aseos y escaleras.

2. TALLER DEL AUTOMÓVIL, ALMACENAJE, INDUSTRIA LIGERA. INDUSTRIA MEDIA.

Artículo 74. Definición

Artículo 75. Altura libre

Artículo 77. Aseos

Artículo 86. Carga y descarga en almacenes

SECCION TERCERA. USO TERCARIO

2. COMERCIAL

Artículo 93. Definición

Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial

Artículo 95. Aseos

Artículo 96. Escaleras. Ascensor

Artículo 99. Circulación interior

3. OFICINAS

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	67/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



- Artículo 106. Altura libre mínima y superficie mínima de los locales
 Artículo 108. Escaleras
 4. TERCARIO RECREATIVO
 Artículo 115. Aseos y escaleras
 Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo
SECCION CUARTA. USO DOTACIONAL: Equipamientos sociales.
 2. CULTURAL
 Artículo 123. Altura libre mínima
 3. DOCENTE
 Artículo 127. Altura libre mínima
 5. SANITARIO
 Artículo 132. Altura libre mínima
TITULO VII. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.
CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL
 Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización
CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS
 Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos
 Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores
 Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones
CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
 Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento
 Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento
 Artículo 165. Ventilación
 Artículo 166. Saneamiento en garaje
TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD.
CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS
 Artículo 176. Condiciones de seguridad contra incendios
CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS
 Artículo 177. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.
CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS
 Artículo 178. Condiciones de seguridad contra caídas
TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.
 Artículo 179. Condiciones de conservación y mantenimiento
DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	68/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==		



Artículo 6. Retranqueo

Es la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, o linderos de las parcelas colindantes, que fija las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

En general, el retranqueo mínimo será de 3,00 metros, salvo que expresamente en las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido se establezca otro parámetro distinto.

El retranqueo se medirá desde el elemento más sobresaliente de la edificación y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a un 1,00 metro a partir de una altura de 2 plantas.

En aquellos casos en que las normas zonales del Plan General, u ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, la separación de la construcción al lindero será la de menor valor de los linderos mencionados.

En esta zona no se podrá alterar de forma sustancial la topografía original de la parcela mediante movimientos de tierras a base de terraplenes que eleven la rasante original de la parcela.

Las construcciones bajo rasante no enteramente subterráneas, no podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos mínimos.

Con carácter general no se admitirá ninguna construcción instalación o elemento estructural sea cual fuere su uso y destino, sobre rasante en la zona de retranqueo, salvo casetas de control de accesos y cuartos de basura. No obstante, las casetas de control y cuartos de basura podrán situarse a una distancia con parcelas colindantes no inferior a la mitad del retranqueo establecido por la norma zonal correspondiente del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, cuando por la configuración de la propia parcela y las dimensiones de la caseta o cuartos no sea posible situarla respetando la totalidad del retranqueo a parcelas colindantes y siempre y cuando se sitúen en la alineación a la vía pública.

Las construcciones enteramente subterráneas, excepto en el uso residencial-vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes al retranqueo a linderos de parcelas colindantes, salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido. En el uso residencial, estas construcciones enteramente subterráneas, no podrán destinarse a usos privativos de las viviendas con comunicación directa desde está.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	69/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Igualmente se autorizará en la zona de retranqueo las rampas de acceso al garaje aparcamiento bajo rasante.

Se podrán autorizar, en la zona de retranqueo con otras parcelas, piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre, siempre que se construyan por debajo de la rasante natural del terreno. **Con relación a las pistas de pádel, se podrán instalar en la zona de retranqueo, elevándose de la cota original del terreno únicamente los muros de vidrio más su malla metálica con la altura máxima reglamentaria establecida en la normativa de aplicación.**

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones propias de las compañías suministradoras **que dan servicio a las parcelas** podrán ocupar **tanto** los espacios correspondientes a la zona de retranqueo con la vía pública **como el retranqueo a linderos de parcelas colindantes. No obstante en tipología de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, dicha instalación subterránea no podrá ocupar la zona de retranqueo con parcelas colindantes.** Dispondrán de acceso desde la vía pública, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante perteneciente a la edificación.

En edificios existentes localizados en zonas con uso característico industrial, terciario o dotacional, serán objeto de estudio caso por caso, los proyectos para la localización de instalaciones propias de la actividad en la zona de retranqueo. **Además, se autoriza la instalación de punto de recarga de coche eléctrico para usuarios de la actividad a desarrollar y/o punto de suministro y almacenamiento de combustible para autoconsumo, así como instalaciones de protección contra incendios.** En base a estos estudios se establecerán las condiciones exigibles a las instalaciones que en todo caso deberán estar al aire libre y cumplir la reglamentación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y protección contra incendios. **En ningún caso se admitirán estas instalaciones en zonas de retranqueo colindantes a parcelas con uso característico Residencial.**

En edificios existentes, se podrá ocupar el espacio de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad (CTE DB-SUA y DA DB-SUA/2 o normativa que la sustituya), cuando se justifique la imposibilidad técnica de cumplimiento en zonas distintas de la zona de retranqueo. Las soluciones constructivas se ajustarán a lo establecido en la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad estudiando caso por caso la adecuación efectiva a implantar y empleándose en todo caso materiales ligeros y visualmente permeables. Además las soluciones deberán ser compatibles con el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Artículo 7. Separación entre edificaciones.

Es la dimensión que separa a sus fachadas, estén sobre la misma parcela, en parcelas colindantes o separadas por un vial o espacio libre.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	70/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Las separaciones se medirán sobre perpendicular a las fachadas en el punto más desfavorable y a partir de los máximos salientes de la edificación, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 1,00 metro a partir de una altura de 2 plantas.

Estas condiciones serán de aplicación con carácter general, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

1. Posición relativa a la edificación colindante.

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H) de cornisa, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

En las zonas con uso característico industrial las edificaciones deberán guardar exclusivamente como separación a linderos con otras parcelas, la que resulte de aplicar los retranqueos establecidos en el grado correspondiente.

2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de 4,00 metros.

2.1. Reducción de la separación mínima.

Podrá reducirse el valor de la separación entre edificaciones hasta la tercera parte de su altura de cornisa (H/3) con un mínimo de 4,00 metros en los casos siguientes:

- d) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.
- e) Cuando todos los huecos en ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.
- f) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de los bloques de edificación tenga en planta una dimensión inferior a 12,00 metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de la altura del bloque más alto (H/2) con un mínimo de 4,00 metros.

En las zonas con uso característico industrial la separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a 6,00 metros, cuando la altura del más alto sea mayor o igual a 6,00 metros y no se encuentre dentro de los supuestos regulados en los apartados a) b) y c).

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	71/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



3. Vacíos compositivos.

Cuando en la composición del volumen edificado se efectúen aperturas espaciales de carácter compositivo transversales a la directriz de los bloques de edificación, la distancia entre sus paramentos será libre, no pudiendo abrir sobre ellas huecos que resuelvan las condiciones de ventilación o iluminación de ninguno de los espacios habitables de la edificación, pero si la de aquellos que las complementen. En este último caso la distancia entre paramentos será de 3,00 metros.

Los casos especiales (bloques de planta irregular, curvos, etc.) se resolverán por el Ayuntamiento aplicando el espíritu de protección de luces, vistas y soleamiento.

Artículo 12. Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía será señalada por las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación o indirectamente, como conjunto de referencias de posición, siendo entonces coincidentes con el área de movimiento.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distinguen la ocupación de plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

- Ocupación sobre rasante.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal. Con carácter general se trata de la superficie definida por las construcciones no enteramente subterráneas, incluidos porches y pérgolas de acuerdo a la definición del Art 48 de esta ordenanza.

El coeficiente de ocupación señalado en las normas zonales del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, es la relación entre la superficie ocupable sobre rasante y la superficie de la parcela edificable. Será inferior o igual al valor de superficie ocupable fijado en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

- Ocupación bajo rasante.

Es la superficie comprendida por la proyección de las plantas bajo rasante sobre un plano horizontal. Con carácter general se trata de las plantas de sótanos.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	72/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Las construcciones enteramente subterráneas, excepto en el uso residencial- vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima urbanística, podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, en la forma establecida en el artículo 6, y salvo mayores limitaciones en otras clases de condiciones y en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

La superficie ocupable bajo rasante podrá señalarse en las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación diferenciado del establecido sobre rasante, o indirectamente como conjunto de referencias de posición.

En las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, la superficie máxima autorizable bajo rasante no superará la ocupación establecida sobre rasante. Dicha ocupación se desarrollará bajo la proyección horizontal de la planta sobre rasante al menos en un 80%. **Se exceptúan de esta obligación, las de tipología vivienda unifamiliar, que compartan superficie bajo rasante para usos comunitarios (garajes, trasteros, piscina cubierta, etc) de acuerdo a la norma zonal de aplicación del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.**

Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada, azotea y ático

Se entiende por planta bajo cubierta inclinada la que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta **autorizable** de un edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, **estando su superficie bajo planos inclinados.**

Los planos de cubierta (faldones), tendrán una inclinación máxima de 45°. La cota de altura del arranque del faldón de cubierta respecto de la cara superior del último forjado en la prolongación de la fachada de planta, no superará 1,00 metro (figura 24.1).

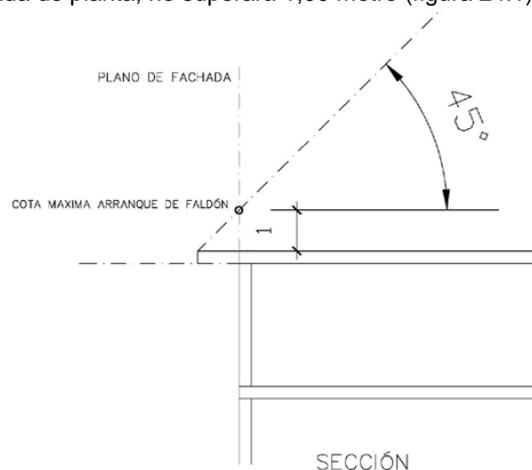


Figura 24.1

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	73/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



La luz y ventilación se realizará a través de huecos integrados en el faldón de cubierta o de paramentos verticales (tipo mansardas), o de los huecos abiertos en los hastiales verticales cuando la cubierta no se ejecuta a cuatro aguas. La dimensión frontal del conjunto de los paramentos verticales sobre el faldón de la cubierta inclinada no será superior al 50% de la longitud de la fachada que cubra. Estos paramentos verticales tendrán una altura máxima de 1,00 metro respecto del faldón y se situarán bajo planos con inclinación máxima de 45°, (figura 24.2)

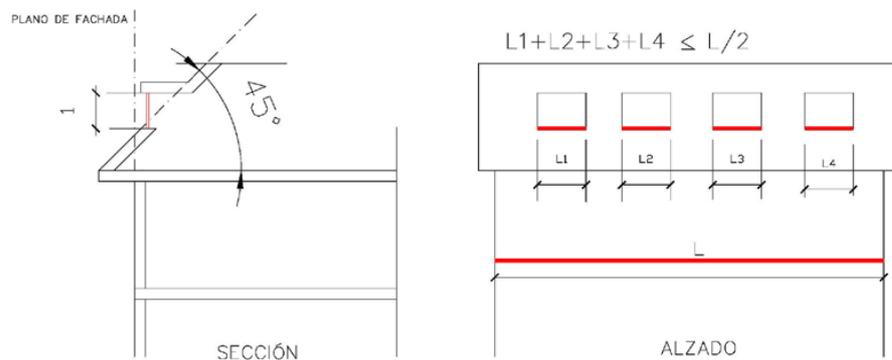


Figura 24.2

En el caso de huecos abiertos en los hastiales verticales la dimensión frontal del conjunto no será superior al 50% de la longitud de la fachada a la que abra, considerando como longitud de la fachada la delimitada por los faldones en el punto medio de la vertical entre la cumbrera y la cara superior del forjado del suelo de la planta bajo cubierta. (figura nº 3)

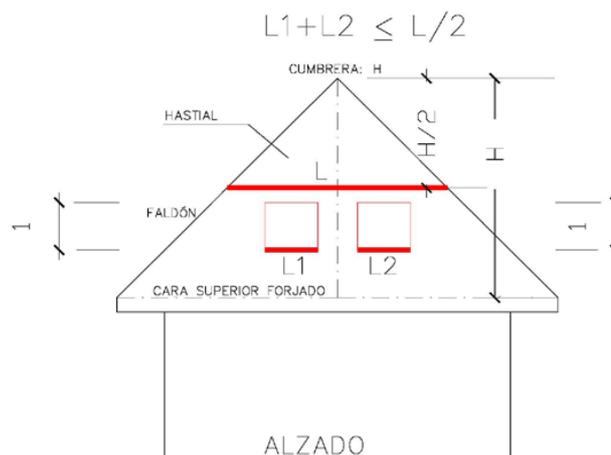
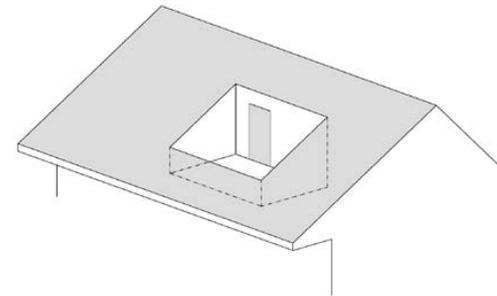


Figura 24.3

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	74/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Las terrazas abiertas en la cubierta inclinada deberán rodearse en todo su perímetro de los faldones de la misma.(figura nº 4)



terrazza abierta en faldon de cubierta

Figura 24.4

Cuando en las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido no se autorice el uso de la planta bajo cubierta inclinada la altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a 220 centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta. Podrá disponer de acceso desde la planta inferior mediante escalera escamoteable, no autorizándose acceso mediante el desembarco de ascensor, en el caso, de que dicha instalación existiese.

Se entiende por azotea la planta, transitable o no transitable, que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta o altura máxima autorizable de un edificio y cuya pendiente es inferior al 15% en las no transitables y del 3% en las transitables. Deberá disponer de un acceso desde elementos comunes de la edificación no autorizándose el acceso directo a través de las viviendas o locales situados en las plantas inferiores, excepto en el caso de viviendas unifamiliares. **En ningún caso podrá ser objeto de acristalamiento ni de cubrición, solo autorizándose las construcciones permitidas en el Art.26.**

Se entiende por planta ático la que se sitúa en la última planta del edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas retranqueadas respecto a las del edificio recayentes a vía pública o espacio libre público.

Artículo 25. Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en cualquier punto del perímetro de la edificación. En algunos casos puede señalarse la altura de coronación, medida hasta el punto más alto de la cubierta.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	75/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas por encima de la cota de origen y por distancia vertical. Cuando las normas zonales del Plan General, o las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos simultáneamente.

La medición de la altura en la edificación se hará en general, a partir de la cota de la acera, del terreno circundante a la construcción y de la rasante de los patios, debiendo cumplir las limitaciones establecidas en cualquier punto de sus fachadas.

La topografía original del terreno podrá modificarse dentro del área de movimiento de la edificación, definida por los retranqueos mínimos en unos casos y los fondos máximos edificables en otros, en función de las condiciones particulares derivadas de la pendiente natural de la parcela, que podrá ser objeto de estudio en cada caso particular.

Si como consecuencia de la pendiente de la parcela es necesario banquear las plantas de un edificio y generar las plataformas horizontales necesarias para el uso y disfrute del espacio exterior de la parcela (siempre dentro de los límites del área de movimiento), deberá cumplirse el parámetro de altura máxima medido desde la rasante modificada hasta punto más alto del edificio (cornisa/cumbrera).

Para ello desde el límite de la plataforma horizontal generada mediante relleno de tierras hasta la fachada del edificio existirá una distancia horizontal "H1" igual o mayor a la altura del edificio. Y en caso de banquear plantas del edificio, deberá separarse la fachada banqueada una distancia "H2" igual o mayor a su altura respecto de la fachada de la planta inferior. Ver fig. 25.1 para supuesto de vivienda unifamiliar.

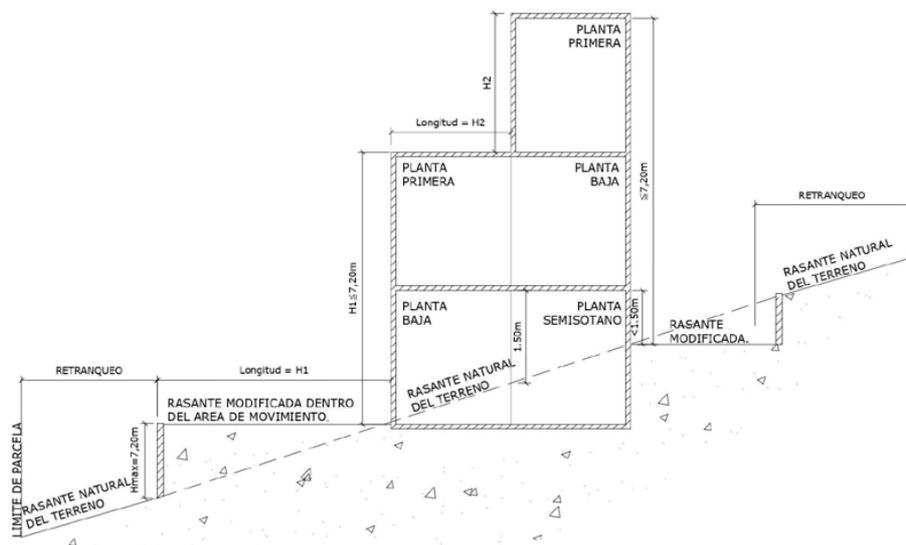


FIG. 25.1. Supuesto de vivienda unifamiliar

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2020 12:21:47
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado			
Observaciones		Página	76/130		
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				



Podrá admitirse excepcionalmente hasta un 10% de exceso sobre la altura máxima, cuando dicho exceso se produzca en alguna parte del edificio por desnivel en la rasante de la vía pública, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) No se sobrepasará en ningún caso el número máximo de plantas permitido, y de existir semisótano, estos no sobresaldrán de la rasante en ningún punto más de 150 centímetros medidos a la cara inferior del forjado de techo de dicho semisótano.
- b) De ello no podrá resultar en ningún caso un aprovechamiento adicional ni modificación posible de usos bajo cubierta.

Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del número de plantas y altura de la edificación.

El semisótano se incluirá en el número de plantas cuando el plano inferior del forjado que lo cubra esté en cualquier punto a más de 150 centímetros por encima de la rasante de la acera o terreno circundante.

Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima

Salvo que las normas zonales o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, podrán admitirse:

Por encima de la altura máxima edificable, las siguientes construcciones:

- *Petos de azoteas, con una altura máxima 125 centímetros sobre la cara superior del último forjado.*
- *Cubiertas bajo planos inclinados con altura de cumbrera respecto a la cara superior del último forjado inferior a 220 centímetros , con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.*
- *Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de 350 centímetros contados desde la altura máxima del edificio. Se podrá admitir la superación de dicha cota cuando razones técnicas derivadas de otra normativa sectorial lo justifique.*
- *Instalaciones en general, conductos de chimeneas, depósitos, antenas de los sistemas de telecomunicación de la edificación, paneles de captación de energía solar, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas técnicas de aplicación, y en su defecto el buen hacer constructivo, cumpliendo en todo caso las limitaciones de altura impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas. Los paneles de captación de energía solar y los aparatos de climatización se podrán localizar sobre las casetas de ascensores y escaleras, respetando la altura máxima del casetón y se justifique que por cuestiones de diseño es inviable en la superficie de la azotea.*

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	77/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



En uso residencial estas instalaciones, salvo las chimeneas, deberán quedar bajo planos con inclinación de 45° trazados desde la arista situada a 1,25 metros sobre la cara superior del último forjado en el plano de fachada o del borde de la cornisa o alero si existiera. (figura 26.1)

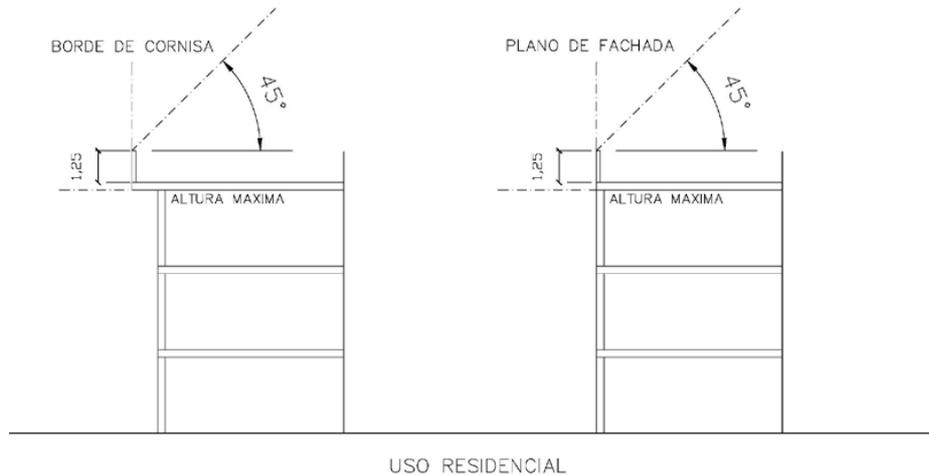


Figura 26.1

- En viviendas unifamiliares podrán admitirse soluciones singulares, tales como chimeneas adosadas a fachada, siempre que de ello no resulte ningún aprovechamiento adicional, ni se refiera a conjuntos homogéneos de viviendas que no posean esas características en común o tengan fachada directa a la vía pública.
- Salvo que las normas zonales del Plan General, o las ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten igualmente instalaciones para uso deportivo en general, (piscinas enrasadas con el forjado, pistas de pádel o similar), de esparcimiento, recreo y juegos, al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos asociados al principal que se desarrolle dentro de la altura máxima. Los paramentos verticales de cierre de las construcciones deportivas (pistas de pádel o similar) deben realizarse con elementos visualmente transparentes.

Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas.

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, cornisas, aleros, e impostas. Responden a las siguientes definiciones:

Balcón: saliente constituido por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con fondo máximo de 40 centímetros.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>02/09/2020 12:21:47</td>	Fecha y hora	02/09/2020 12:21:47
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado			
Observaciones		Página	78/130		
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				



Mirador: cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento, y no forma parte de la pieza habitable.

Terrazas: espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para el balcón.

Cuerpo volado cerrado: saliente de la línea de fachada del edificio, habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

Cornisa: saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

Alero: partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Imposta: elemento saliente generalmente ornamental que marca la separación de los diferentes pisos de un edificio y que en algunos casos tiene función de parasol.

Los salientes máximos del plano de las fachadas tanto exteriores como interiores se establecerán en función de las luces rectas de cada fachada (ancho de calle, patio de manzana, distancia entre bloques), de acuerdo con el siguiente cuadro:

Luces Rectas	menos de 8 m	entre 8 y 15 m	entre 15 y 25 m	más de 25 m
Cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas y balcones, impostas	--	0,40m	0,80m	1,00m
Cornisas, aleros	0,50m	0,80m	1,00m	1,00m

A la vez deberán cumplir la limitación de respetar una distancia mínima de 100 centímetros al borde de la calzada, salvaguardando en todo caso el arbolado y el mobiliario urbano. Ambas circunstancias se reflejarán gráficamente al solicitar la licencia de obras o presentar, en su caso, las declaraciones responsables o comunicaciones previas.

Tanto los cuerpos volados cerrados como los balcones se separarán de las fincas contiguas, en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a 60 centímetros.

Estos vuelos podrán establecerse en los forjados que se sitúen a más de 3,00 metros sobre la rasante de la acera o terreno circundante.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones			Página	79/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



La dimensión frontal de bandejas de balcones, cuerpos volados, miradores y terrazas, no será superior al 50% de la fachada en edificación cerrada.

En patios de parcela, no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

En edificación aislada, no se permitirán salientes o vuelos a partir de las alineaciones oficiales, ni tampoco ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos, salvo los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 1,00 metro a partir de una altura de 2 plantas.

Artículo 29. Escaleras

Salvo las regulaciones específicas de los usos del Plan General, las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1,00 metro.

En las edificaciones con uso de vivienda en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera, con un hueco central de la escalera en el que se pueda inscribir una circunferencia de 80 centímetros de diámetro. La superficie mínima de ventilación natural mediante ventanas practicables o huecos abiertos no será inferior al 50% de la superficie del lucernario **que podrán ubicarse sobre los paramentos verticales del casetón de escalera.**

En los edificios con uso de vivienda de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado por cada planta y superficie de ventilación de al menos un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera, cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro por planta no se permitirá que abra a terraza o tendedero particular.

Para el resto de usos las escaleras deberán cumplir las condiciones de luz y ventilación que se establezca en la normativa en vigor relativa a prevención de incendios.

Las escaleras, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o norma sectorial aplicable vigente en la materia

Artículo 33. Pieza o recinto

Se entiende por pieza o recinto todo espacio independiente delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos. Se distinguen entre:

1. *Pieza exterior.*

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	80/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Se considerará que la pieza es exterior cuando disponga de huecos que recaigan sobre una vía pública, espacio libre público, o espacio privado libre de edificación o espacio cerrado (patio) con las dimensiones establecidas en la presente ordenanza.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

2. *Pieza habitable.*

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, vestidores, despensas, trasteros, almacenes.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el **punto** anterior.

3. *Local*

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas dedicadas a la misma actividad.

Artículo 37. Patios

A. *Definición:*

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de la edificación.

B. *Clases de patios*

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- Patio de manzana
- Patio de parcela
- Patio mancomunado

1. Patio de manzana.

Es el espacio cuya forma y posición está definido por el planeamiento, mediante las alineaciones interiores de una manzana, y junto con los de las parcelas colindantes forman un espacio libre.

2. Patio de parcela

Es el patio situado en el interior de la parcela. Se dividen en dos grupos:

- Patio cerrado: aquel que está situado en el interior de la propia edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	81/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



- Patio abierto de parcela: aquel que está situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público.

- *Patios cerrados* . Se distinguen:

1. Patios en viviendas unifamiliares

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a 3,00 metros, con una superficie mínima de 16,00 metros cuadrados.

2. Patios de otras tipologías edificatorias

- a) La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de la altura del patio y del uso de las piezas que abren a ellos de tal manera que la forma del patio en planta será tal que permita inscribir una circunferencia de un determinado diámetro, y con las siguientes dimensiones mínimas:

Dimensión de los patios			
Uso del local	Anchura	Anchura mínima	Superficie mínima
Piezas habitables	H/3	3,00 metros	16,00m ²
Piezas no habitables	H/5	3,00 metros	9,00m ²
Escaleras, pasillos, vestíbulos.	H/5	3,00 metros	9,00 m ²

La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos o vuelos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a un tercio o un quinto de la altura del patio con un mínimo de 3,00 metros.

La altura del patio (H), se medirá desde el nivel de la rasante del mismo, hasta la coronación del muro más alto que lo conforme incluido el antepecho de fábrica o torreones si los hubiere. No se tendrá en cuenta las partes de paramentos más altos de la edificación, destinadas a cajas de escaleras, ascensores u otras instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, que individualmente o en su conjunto delimiten el ámbito del patio en menos del 25% de la fachada del edificio que conforma el patio. (figura 37.1)

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	82/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



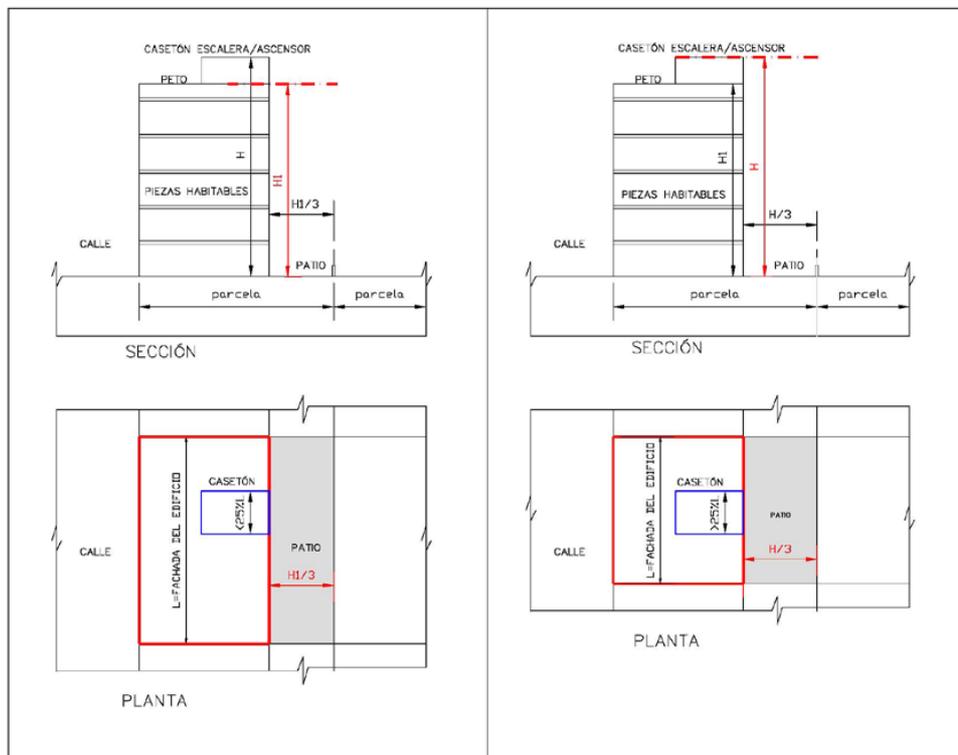


Figura 37.1

b) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aun cuando no estuviera construido, siendo la altura de este paramento la máxima permitida por su ordenanza.

- *Patios abiertos de parcela.*

Los patios abiertos de parcela, cumplirán las dimensiones establecidas en el apartado anterior para los patios cerrados.

3. Patios mancomunados

No se autorizarán patios mancomunados que sirvan para cumplimentar las dimensiones mínimas.

C. Condiciones generales de los patios

Los patios no serán edificables sobre rasante, salvo determinación contraria en la correspondiente norma zonal del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Firmado	Fecha y hora	02/09/2020 12:21:47
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado			
Observaciones		Página	83/130		
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				



La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes. Para la determinación de la superficie de un patio y la medición de las luces rectas, se deberán deducir las superficies y las dimensiones de cualquier cuerpo saliente de los paramentos de la fachada de la edificación al patio.

Salvo en edificación con uso de vivienda o prohibición expresa en la norma zonal del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, se permitirá la cubrición de patios con lucernarios o claraboyas traslúcidos con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación de los paramentos más altos de la fachada que delimitan el patio.
- b) La cubierta deberá dejar un espacio en el perímetro abierto y desprovisto de cualquier cierre que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25% de la superficie del patio cubierto.
- c) Los paramentos verticales que conforman el patio deberán tener una composición constructiva con características similares a las fachadas exteriores.
- d) El espacio del patio cubierto no podrá ser climatizado con ningún sistema.

Los patios serán obligatoriamente transitables y habrán de tener preferentemente acceso directo desde elementos comunes de la edificación o espacio público. En cualquier caso deberá garantizarse el derecho de paso a los mismos para el mantenimiento, conservación y reparación.

Cuando las condiciones de seguridad de las edificaciones existentes no puedan resolverse por otro sistema, podrán localizarse las escaleras de emergencia (abiertas y descubiertas) en los patios. Igualmente serán autorizables, en las normas zonales 1 y 4 del vigente PGOU, escaleras de uso público para acceso a los patios desde plantas bajas y plantas semisótano o sótano ocupando el patio, debiendo ser de tipo metálico (zancas y peldaños), abiertas y descubiertas.

Igualmente, podrán ubicarse en los patios de las edificaciones existentes, ascensores cuando razonadamente no puedan desarrollarse de otra manera.

Artículo 43. Instalaciones en fachada

El Ayuntamiento promoverá la infraestructura común, como la más idónea, en la instalación de antenas parabólicas y aires acondicionados.

La instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado en aquellos edificios erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999, se podrán instalar en fachadas exteriores únicamente si se carece de patios interiores. Para las nuevas edificaciones, se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación, de forma que no sea visible desde la vía pública. El proyecto contemplará un supuesto real de la

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	84/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



instalación de aire acondicionado de tal forma que la superficie que se reserve, sea acorde con la instalación resultante.

En edificios ejecutados con posterioridad al Plan General de 1.999 y anteriores a la presente ordenanza y en aquellos otros que justifiquen técnicamente la imposibilidad de colocarlos en la zona reservada para ello, estas instalaciones, visibles desde la vía pública, requerirán un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo. Los aparatos de aire acondicionado que produzcan condensación tendrán necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al **espacio público**. Todas las conducciones del aparato de aire acondicionado se resolverán de forma que no sean visibles desde el exterior. **Estas instalaciones, se ajustarán a lo que se establece en el Art.155. Dotación de servicio de calefacción y climatización**

La instalación de antenas parabólicas individuales se autorizará en las fachadas de los edificios siempre y cuando el número total no supere 1/3 del número total de viviendas y locales, cumpliendo con lo establecido en el artículo 27 sobre vuelos máximos para cornisas aleros y marquesinas. Si se superase esta cantidad se exigirá una infraestructura común. En este supuesto las antenas colectivas deberán ubicarse en la cubierta de las edificaciones. En edificaciones de nueva planta, se exigirá una reserva de espacio en cubierta para su ubicación.

Con carácter general se hace extensiva a la instalación de nuevas antenas parabólicas, la actual regulación sobre colocación de antenas colectivas de televisión y radio contenida en el Real Decreto Ley 1/1998 sobre Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Artículo 48. Toldos y pérgolas

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera, de 225 centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 100 centímetros al borde de la calzada, sin sobrepasar los 3,00 metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos necesarios para mantenerlos en estas condiciones. La colocación de toldos deberá ser uniforme desde el punto de vista cromático para una correcta integración en la fachada del edificio y deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo.

Se entiende por pérgola al conjunto de elementos lineales verticales y horizontales de carácter decorativo ejecutado independientemente de la estructura de la edificación principal, cuyo destino es proporcionar sombra y servir de apoyo de elementos vegetales, textiles plegables, **lamas móviles, vidrios retractiles y sistemas similares que permitan la apertura y cierre de esta superficie**. Al tratarse de elementos decorativos se realizarán al margen de la estructura de la edificación y sin empotramientos en los muros de esta. **No se autoriza ningún sistema de cierre de los planos verticales que conforman el perímetro de la pérgola.**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	85/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Si la superficie de la proyección horizontal es inferior a 10,00 metros cuadrados será necesario un **certificado redactado por técnico competente relativo a la seguridad** del montaje. Si supera los 10,00 metros cuadrados será necesario proyecto técnico.

Artículo 49. Banderines, muestras

Banderín: anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura que permite el paso peatonal o rodado bajo él.

Muestras: rótulos que paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar productos que se venden en los comercios.

Los banderines y muestras **cumplirán las determinaciones de la Ordenanza municipal reguladora de la instalación de elementos publicitarios vigente.**

Artículo 51. Vallado de obras

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2,00 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2,00 metros de la alineación oficial. **En todo momento se deberá garantizar la accesibilidad peatonal del espacio público creando un itinerario de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente de accesibilidad.** Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

Artículo 56. Vivienda exterior

Toda vivienda reunirá las condiciones de exterior, para lo cual deberá cumplir las siguientes condiciones:

Tener fachada mínima de 3,00 metros para los estudios o apartamentos y de 5,00 metros para el resto de viviendas en la que al menos exista un hueco que cumpla las distancias para luces rectas, con la dimensión que para pieza habitable fija esta ordenanza y que recaiga a:

En tipología de manzana cerrada

1. Vial o espacio libre de uso público.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	86/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



2. Espacio libre privado de la propia parcela, que tenga una franja libre de terreno en toda la longitud de la fachada, de una anchura continua, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $H/3$, siendo H la altura de coronación de dicha fachada, con un mínimo de 3 metros, y además en el patio de manzana o de parcela exista una separación de la fachada de la vivienda a la fachada opuesta igual o superior al ancho del menor espacio público al que de frente la manzana" (figura 56.1 y 56.2)

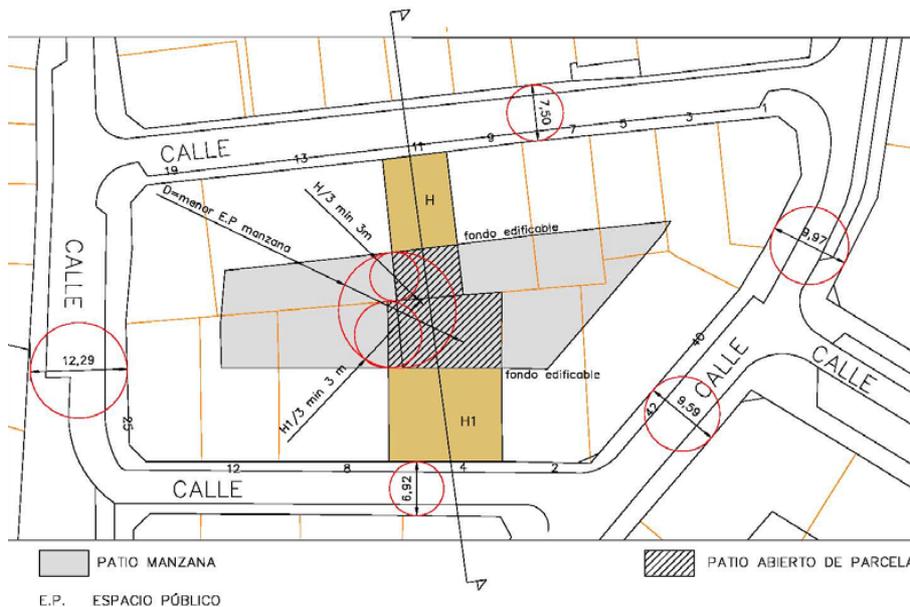
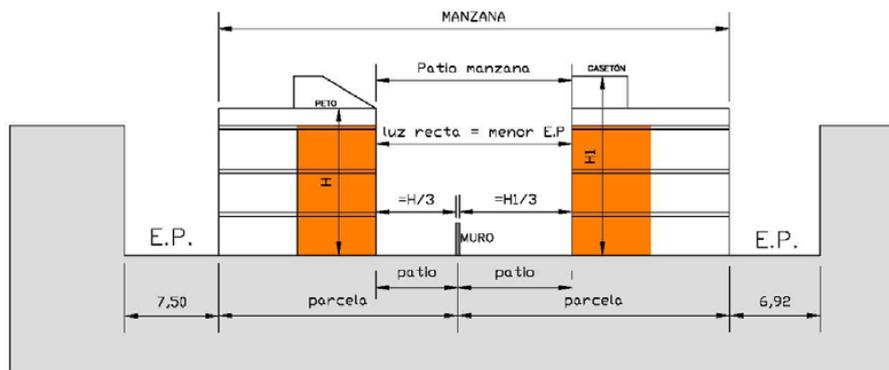


Figura 56.1



DEBERA CUMPLIRSE LA DOBLE CONDICIÓN:

1. Espacio libre privado en parcela = $H/3$ mínimo 3 m
2. Separación entre fachadas = menor E.P

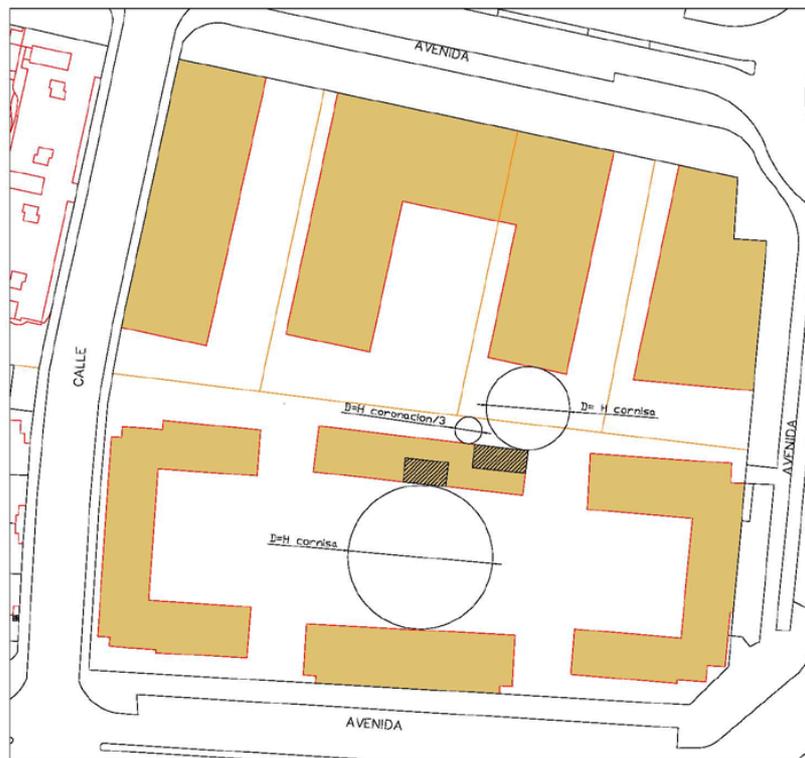
$H, H1$ = Altura de coronación de dicha fachada según planeamiento o de edificio existente si supera la de planeamiento

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	87/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

Figura 56.2

En tipología de bloque abierto

1. Vial o espacio libre de uso público.
2. Espacio libre privado de la propia parcela, que tenga una franja libre de terreno en toda la longitud de la fachada, de una anchura continua, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a $H/3$, siendo H la altura de coronación de dicha fachada, con un mínimo de 3,00 metros. En el caso de que el espacio libre privado dé directamente a vía o espacio libre público, se exige de la condición formal anterior. Además deberá existir una separación de la fachada de la vivienda respecto de otra edificación o construcción ya sea en parcela propia o en parcela colindante, igual o superior a la máxima altura (H) de cornisa de la fachada de las edificaciones enfrentadas. (ver figuras 56.3 y 56.4)

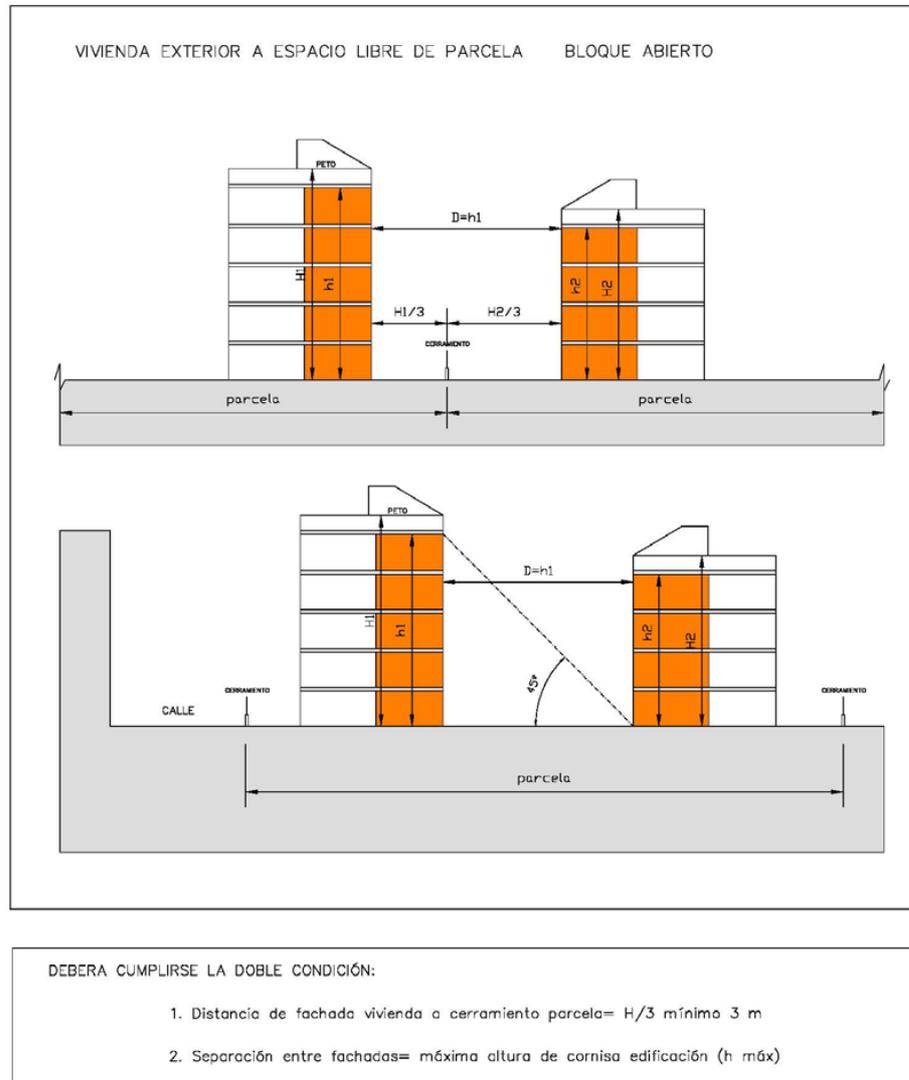


 VIVIENDA EXTERIOR A ESPACIO LIBRE DE PARCELA

Figura 56.3

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	88/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		





H= Altura de coronación de fachada h= Altura de cornisa de la edificación.

Figura 56.4

Podrá autorizarse la construcción de viviendas con menos de 5,00 metros de fachada, si la vivienda tiene fachada a dos espacios diferentes de los señalados en los apartados 1 y 2 anteriores, con más de 3,00 metros de longitud en cada uno de ellos.

La pieza que constituye la fachada mínima deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 2,80 metros, tangente al menos a uno de los paramentos interiores de una fachada exterior.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	89/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 59. Altura libre mínima

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo, será de 250 centímetros, pudiendo reducirse hasta 220 centímetros en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio.

En abuhardillados o plantas con cubierta inclinada, esta altura se medirá en el punto medio de cada techo en pendiente. En el punto más bajo de ésta, no será inferior a 150 centímetros.

Artículo 60. Trasteros

Se entiende por trastero la pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. Se permitirá el destino a trastero de espacios situados en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero en el uso residencial: vivienda colectiva, será de 6,00 m² y de 10,00 m² para el uso unifamiliar en planta semisótano. No obstante, si debido a la configuración del edificio resultasen espacios aprovechables para trasteros, con superficie superior a la indicada, podrán autorizarse con la correspondiente justificación.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad.

El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

Los trasteros, tanto en materia de prevención de incendios, como en materia de accesibilidad, cumplirán con las determinaciones establecidas en la legislación vigente de aplicación

Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas

En viviendas colectivas se podrá acceder al edificio desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de 110 centímetros.

Las escaleras, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE o normativa vigente a tal efecto.

En tipología de vivienda en edificación colectiva el local destinado al uso de vivienda en la planta baja o superiores no podrá comunicar directamente con la planta semisótano o sótano. Únicamente se autorizará comunicación de estos niveles a través de elementos comunes de la edificación.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	90/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Artículo 63. Portales y servicio de cartería

El portal para un edificio de más de 4 viviendas colectivas tendrá desde el hueco de acceso del exterior hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de 150 centímetros. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de 130 centímetros. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de actividad, así como escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas. En aquellos locales que solo, dispongan de acceso exclusivo desde el portal, se admitirá únicamente la instalación del uso de terciario oficinas.

Deberá cumplir la normativa sectorial aplicable vigente en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Los despachos profesionales domésticos son espacios para el desarrollo de actividades profesionales compatibles con el uso de vivienda, cuando se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

En ningún caso, en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales. Se podrán desarrollar actividades similares a las de oficinas, sin personal trabajador, ni que precisen de asistencia de público en general.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos. La ocupación de estos no será superior al 30% de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 50 metros cuadrados.

La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en el artículo 58 de la presente ordenanza. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

Artículo 65bis “condiciones para la transformación de locales a vivienda en edificio de vivienda colectiva “

1.- La transformación de locales de planta baja a vivienda es admisible cuando el régimen pormenorizado de usos aplicable al edificio permita la implantación del uso residencial-vivienda, sin menoscabo del cumplimiento de la dotación comercial mínima exigible y de las limitaciones de uso establecidas por el planeamiento vigente.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	91/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



2.- En cualquier caso, el posible cambio de uso del local quedará condicionado al cumplimiento en la vivienda resultante de las siguientes premisas:

-. Se habrán de cumplir las condiciones establecidas en la Sección Primera USO RESIDENCIAL del Capítulo I: Condiciones de Uso, del Título VI Condiciones de funcionalidad: Condiciones de uso y de accesibilidad, y el resto de la normativa de aplicación de la presente Ordenanza y demás reglamentaciones técnicas específicas de aplicación, con las siguientes particularidades:

Acceso:

- Cuando la transformación solicitada sea para una vivienda el acceso a la misma se podrá resolver desde el portal del edificio, o bien directamente desde el espacio público (acera de la red viaria), o espacio exterior privado (parcela) a la que dé fachada.
- Cuando la transformación solicitada implique la subdivisión de un local en varias viviendas, el acceso a las mismas se podrá resolver desde el portal de acceso al edificio, o bien directamente desde el espacio público (acera de la red viaria) o espacio exterior privado (parcela), a la que dé fachada creando un acceso común (portal) para las nuevas viviendas.

Nivel de suelo:

- Ninguna pieza de la nueva vivienda tendrá el nivel de suelo por debajo del nivel de la acera o terreno circundante.

Planta inferior a la baja:

- Si el local dispone de plantas inferiores a la baja, la nueva vivienda no podrá comunicar directamente con dichas plantas y no podrán formar parte de ella.

Antigüedad del edificio:

- La antigüedad del edificio deberá ser superior a 10 años contados a partir de la concesión de la licencia de primera ocupación del mismo

3.- En los locales existentes en edificios situados en ámbitos de APIs, o en Normas Zonales del suelo urbano solo se podrá modificar su uso si se verifica el cumplimiento en cada parcela del número máximo de viviendas asignado por el planeamiento que se incorpore como vinculante. La transformación de locales a viviendas deberá respetar dicho número máximo. Tampoco se permitirá la transformación de locales comerciales a viviendas en todos aquellos casos en que dichos locales constituyan la dotación comercial mínima considerada en aplicación del Art. 10 del anexo del RP-78 por el planeamiento precedente, cuya ordenación se asume.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	92/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 70. Aseos y escaleras

La dotación de servicios higiénicos se ajustará a lo establecido en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo. Tomando como base la Guía Técnica del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, se establece la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores:

Hasta 10 trabajadores, un inodoro, un lavabo y una ducha, **(necesaria cuando realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración)**, para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos. Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo, y, en su caso una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea accesible para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

Artículo 74. Definición

Taller del automóvil: comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales.

Almacenaje: comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, **Se incluye en esta definición los mini almacenes, que son: pequeños almacenes para la guarda de enseres domésticos, de empresas u autónomos, que constituyen un conjunto de espacios de un mismo titular que comparten zonas comunes de acceso y circulación.**

Industria ligera o media: comprende aquellas actividades autorizables en las áreas industriales, sin limitación de superficie, cuyo objeto principal es la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos por procesos industriales, así como el envasado y embalaje, y el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	93/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establezcan en los puntos siguientes.

Artículo 75. Altura libre mínima

La altura libre mínima de los locales será de 300 centímetros.

La altura libre mínima de archivos, mini almacenes, y de almacenes de oficinas será de 250 centímetros.

Artículo 86. Carga y descarga en almacenes

En los almacenes con superficie superior a 100 metros cuadrados, la carga y descarga se realizará en el interior del local que **dispondrá de una dársena de carga y descarga con una superficie mínima de 20 m², a excepción de los que dispongan de una zona habilitada para tal efecto en las proximidades del acceso al mismo (por ejemplo, en las naves industriales, zonas privadas, zona de carga y descarga habilitada en vía pública, etc).**

Artículo 93. Definición

Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a particulares.

Se incluyen en el uso comercial las estaciones de servicio, que son las instalaciones dedicadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados de petróleo para la automoción. Igualmente se incluyen en este uso los locutorios, que son establecimientos que prestan servicios de comunicación, telefonía, fax e Internet **y envío de dinero. También se incluyen en este uso las peluquerías, lavanderías, agencias de viajes, inmobiliarias, de seguros y oficinas bancarias o establecimientos similares.**

Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial

La altura de los locales comerciales será de **250** centímetros como mínimo.

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6,00 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales destinados a locutorios no serán compatibles con otra actividad. La superficie mínima para estos establecimientos será de 20 metros cuadrados para dos cabinas, incrementándose dicha superficie a razón de 2,00 metros cuadrados por cada cabina o puesto de comunicación telefónica, de fax o comunicación por Internet. Los locales y sus instalaciones cumplirán las condiciones fijadas para el uso comercial en general.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	94/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 95. Aseos

La dotación de servicios higiénicos para uso del personal será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

- Hasta 200 metros cuadrados un cuarto de aseo con inodoro y lavabo adaptado a la normativa de accesibilidad
- Por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie. **Los establecimientos cuya superficie no superen los 100 m² estarán exentos de disponer del vestíbulo separando el lavabo del inodoro.**

Los establecimientos comerciales con superficie de venta superior a 750 metros cuadrados dispondrán además de servicios higiénicos para uso público separados por sexos compuestos por un inodoro y lavabo. Al menos uno de ellos será accesible para personas con limitación o movilidad reducida.

En los edificios comerciales donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Existirá al menos un aseo accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA.

Artículo 96. Escaleras. Ascensor

Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales **se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto.**

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Cuando el desnivel a saltar dentro del establecimiento sea superior a 8,00 metros se dispondrá un elevador por cada 500 metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	95/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Artículo 99. Circulación interior

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo con puertas resistentes al fuego.

El público no podrá acceder desde la vía pública a estos locales comerciales a través de accesos comunes como portales, patios de comunidades, etc.

Artículo 106. Altura libre mínima y superficie mínima de los locales

Los locales destinados al uso de oficinas dispondrán de una altura libre mínima de 250 centímetros excepto las oficinas autorizadas en situación 3ª cuya altura y condiciones serán las correspondientes al uso de vivienda.

En zonas calificadas con uso característico industrial la superficie útil mínima de cada local destinado a uso de oficinas no asociado al uso industrial será de 100 metros cuadrados.

Artículo 108. Escaleras

Cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto. En el caso de edificios con uso de vivienda, se admitirá la anchura mínima específica para el uso de vivienda.

Artículo 115. Aseos y escaleras

La dotación de servicios higiénicos para el uso terciario recreativo será el siguiente, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa sectorial de aplicación y de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo:

Se dispondrá aseos dotados de inodoro y lavabos, en la siguiente proporción:

- Hasta 100 metros cuadrados de superficie útil para el público, con aforo menor de 50 personas, un aseo compartido (unisex), dotado de inodoro y lavabo, accesible para personas con limitación o movilidad reducida debiendo cumplir las características que establece el CTE DB SUA o normativa vigente a tal efecto.
- Hasta 100 metros cuadrados de superficie útil para el público, con aforo mayor de 50 personas, un aseo por sexo, dotados cada uno de inodoro y lavabo.
- Por cada 200 metros cuadrados más o fracción de superficie útil para el público, se aumentará un inodoro y un lavabo a cada aseo por sexo.
- Los aseos para el personal trabajador, serán los que dictamine la Ordenanza Reguladora de las Condiciones higiénico sanitarias en establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas de Alcobendas.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento, siendo independientes para señoras y caballeros.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	96/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



La cabina del inodoro tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta 80 por 100 centímetros de superficie y 230 centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de 100 por 120 centímetros de superficie.

De la dotación obligatoria al menos un aseo será accesible para personas con limitación o movilidad reducida, por cada 10 unidades o fracción de inodoros exigibles, pudiendo ser de uso compartido para ambos sexos. Estos aseos deberán cumplir las características que establece el CTE DB SUA o normativa vigente a tal efecto.

En locales con superficie **construida** total inferior a 100 metros cuadrados que se encuentren ubicados en Centros Comerciales que cuenten con servicios higiénicos comunes **de ambos sexos y accesibles y estén situados a menos de 50 metros del local**, no será exigible la dotación correspondiente al local. Esta condición excepciona la exigida en el artículo 9.4 de la **vigente** Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénicas Sanitarias en establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público **se ajustarán en cuanto a diseño, ventilación, evacuación de incendios y demás consideraciones a lo dispuesto en el CTE, o normativa vigente a tal efecto.**

Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo

1. Terrazas anexas a locales con actividad encuadrada en el Grupo D2 del Terciario Recreativo del Plan General (Hostelería y Restauración del Catálogo de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad de Madrid).

- a) Se consideran terrazas anexas los recintos o instalaciones al aire libre o en edificio cubierto anexas o accesorios a establecimientos de cafeterías, bares, restaurantes o similares en los que se practican las mismas actividades que el establecimiento de que dependen.
- b) En dichos recintos o instalaciones se admitirán cerramientos verticales (acristalados o mediante cualquier otro material traslúcido), formados por estructuras ancladas al suelo, con material de cubrición libre, siempre que sea acorde con la estética del conjunto. En general la superficie máxima cubierta no podrá superar el 50% de la superficie de que disponga el local en planta sobre rasante al que se encuentra anexa. El aforo de estas terrazas anexas incrementará el aforo que disponga el local a efectos de cumplimentar las condiciones de evacuación y seguridad contra incendios establecida en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones. Deberán cumplir el resto de parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de aplicación a la parcela. En todo caso, no podrá ocasionar molestias a los vecinos.
- c) Se distinguen las siguientes TIPOLOGÍAS DE TERRAZAS ANEXAS:

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	97/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



i. Terrazas en suelo privado anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo privado

Las terrazas en suelo privado anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situado en suelo privado podrán ser permanentes (cubiertas o descubiertas) o estacionales. (Marzo/Octubre)

Las terrazas cubiertas se admitirán en cualquier planta del edificio siempre que la zona a cubrir tenga la consideración de superficie privada de acceso público. En los centros comerciales y edificios de uso terciario donde existan establecimientos de uso Terciario Recreativo, será requisito imprescindible para la autorización de las terrazas cubiertas, la presentación de un estudio global, suscrito por técnico competente, sobre la distribución de todas las terrazas vinculadas al centro, para el establecimiento de la línea de fachada de las terrazas cubiertas, con el fin de armonizar estas nuevas instalaciones con el diseño y morfología de la edificación original. El citado estudio justificará que la superficie máxima cubierta del conjunto, no supera el 50% de la superficie total de los locales de uso Terciario Recreativo, considerando para ello, exclusivamente la superficie sobre rasante computada en edificabilidad y fijará la superficie máxima por cada local. Igualmente, deberá garantizarse la no disminución de las condiciones de evacuación de los mismos por debajo de los mínimos reglamentarios.

En el supuesto de terrazas permanentes (cubiertas o descubiertas), se distingue:

- 1) Instalaciones cuya superficie de terraza exterior es mayor que la superficie útil interior del local destinado al público. Las condiciones exigibles a la actividad serán las siguientes:

La dotación de aseos, almacenes y superficie destinada a cocina se calculará sumando la superficie útil destinada al público interior y exterior, cumpliendo las exigencias de la presente Ordenanza y de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias en Establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas. La superficie de cocina será superior al 10% de la superficie destinada al público, con un mínimo de 10,00 m².

- 2) Instalaciones cuya superficie de terraza exterior es menor que la superficie útil interior del local destinada al público. Las condiciones exigibles a la actividad serán las siguientes:

No se exigirá incrementar el número de aseos. La dotación de superficie destinada a cocina se calculará sumando la superficie útil destinada al público interior y exterior cumpliendo las exigencias de la presente Ordenanza y de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénico Sanitarias en Establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas. La superficie de cocina será superior al 10% de la superficie destinada al público, con un mínimo de 10,00 m².

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado		Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado		02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado		02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado		02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página		98/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==				



En el supuesto de terrazas estacionales (Marzo/Octubre) no serán de aplicación las condiciones exigibles a la actividad descritas en los apartados anteriores. En cualquier caso, las superficies de las terrazas estacionales solicitadas por cada local, no podrán superar la superficie computable construida sobre rasante del local de terciario recreativo al que se anexa.

ii. Terrazas en suelo público anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo privado

Las terrazas que se sitúen en la vía pública u otros suelos públicos cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza municipal Reguladora de la Instalación de Terrazas de Veladores, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de la actividad señaladas en el apartado (i) anterior en los dos supuestos previstos.

iii. Terrazas en suelo público anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo público

Las terrazas situadas en suelo público y anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados también en suelo público cumplirán las condiciones establecidas en las correspondientes concesiones o autorizaciones administrativas y su período de vigencia será el previsto en dichos títulos, todo ello conforme lo dispuesto en la Ordenanza municipal Reguladora de la Instalación de Terrazas de Veladores, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de la actividad señaladas en el apartado (i) anterior, en los dos supuestos previstos.

- d) Las autorizaciones y concesiones ya otorgadas mantienen el régimen y los plazos de vigencia autorizados en el título correspondiente.

2. Terrazas anexas a locales con actividad de uso Terciario Recreativo (Grupo D-2), como asociada a otro uso principal.

En los supuestos de uso Terciario Recreativo que no constituya actividad independiente, sino que se constituya como uso asociado, integrado y vinculado a otro uso y actividad principal, de la cual dependa, únicamente se admitirán terrazas descubiertas estacionales (15 de Marzo a 15 de Octubre) con una superficie que no podrá exceder del 50% de la destinada al uso Terciario Recreativo, considerando para ello, exclusivamente la superficie sobre rasante computada en edificabilidad.

En ningún caso se admitirán terrazas permanentes

El horario del funcionamiento de dicha terraza, será el mismo de la actividad y uso principal a la que está anexa.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	99/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



3. Instalaciones autorizables en las terrazas anexas a los locales de uso Terciario Recreativo.

A) Terrazas descubiertas (permanentes o estacionales).

En este tipo de terrazas se autorizará la instalación de los elementos descritos en la Ordenanza municipal reguladora de la instalación de terrazas de veladores.

B) Terrazas cubiertas.

En este tipo de terrazas se autorizará la instalación de los siguientes elementos:

1. Además de las mesas, sillas, elementos ornamentales, etc., autorizables en las terrazas descubiertas, se autorizará la instalación de barras de servicio o dispositivos similares en el exterior, tales grifos, como cámaras frigoríficas, botelleros, etc.
2. Estufas de interior eléctricas, unidades de climatización con bomba de calor y estufas estancas, con los siguientes requisitos:
 - 2.1 Se colocarán como máximo en una proporción de una por cada 8 metros cuadrados.
 - 2.2 No podrá autorizarse la instalación de estufas a menos de 1,00 metro de la línea de fachada de los inmuebles
 - 2.3 En todo caso, el interesado deberá disponer de extintores de polvo ABC, eficacia 21A-113B, en lugar accesible.
 - 2.4 Atendiendo la existencia de otros elementos de mobiliario o de diversas circunstancias que puedan afectar de manera directa o indirecta a la colocación de las estufas referidas, podrá denegarse la autorización para su instalación de acuerdo con el informe técnico que al efecto se efectúe.
 - 2.5 Dispondrán de elementos de protección contra contacto accidental.
 - 2.6 En el supuesto de estufas de interior que no son eléctricas, la estructura de la estufa y su chimenea de extracción de los gases derivados de la combustión, deberá disponer de protección contra contacto accidental y disponer de elemento de protección que impida la manipulación por personal o público no autorizado.
 - 2.7 En caso de instalar estufas se aportará la siguiente documentación:
 - a) Garantía de calidad y Certificado de Homologación de la Comunidad Europea de las Estufas.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	100/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



b) Contrato con empresa aseguradora en el que se contemple la instalación de estufas en la terraza.

c) Contrato con empresa de mantenedora autoriza

En este tipo de terrazas no se autorizará la instalación de estufas de exterior y de estufas de interior no estancas.

De conformidad con lo establecido en el artículo 9.4 del Decreto 184/1998, y en los artículos 20 y 21 de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica de Alcobendas no se autorizará la instalación de equipos musicales, audio-musicales o audiovisuales en las terrazas anexas a los locales cerrados, cubiertas o descubiertas, al carecer de la preceptiva insonorización.

Artículo 123. Altura libre mínima

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

Artículo 127. Altura libre mínima

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

Artículo 132. Altura libre mínima

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a 250 centímetros.

Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio. Además deberán cumplirse las medidas que establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

En locales con actividad, la evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, un radio de 2,00 metros de cualquier hueco de ventana medido desde cualquier punto de la rejilla de

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	101/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



salida, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1,00 metro cúbico por segundo, distará como mínimo 2,50 metros de cualquier ventana medidos desde cualquier punto de la rejilla de salida; si además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,50 metros y estarán provistos de una rejilla de 45º de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior 4,00 metros. Para volúmenes de aire superiores a 1,00 metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere 1,00 metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 10,00 metros. Cuando se distribuya la evacuación de aire caliente o enrarecido por rejillas en fachada, por cada una de ellas no podrá evacuarse más de 1,00 metro cúbico por segundo, y distarán entre sí más de cinco metros medidos desde el punto medio de las rejillas. **En ningún caso el aparato o sistema de acondicionamiento podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores.**

En el uso de vivienda el conducto de evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de la climatización de la vivienda se realizará de forma que el punto de salida de aire de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador del equipo de climatización diste, como mínimo, una distancia de 2,00 metros de cualquier hueco de vecino colindante situada al mismo nivel o nivel superior en plano vertical, medida desde cualquier punto de la rejilla de salida. **En todo caso se ajustarán a las condiciones que se establece en el Art.43.Instalaciones en fachada.** La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos

En locales con actividades, la evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión, de calderas de calefacción no domésticas, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará 1,00 metro la altura medida desde la cara superior del último forjado del edificio más alto, propio o colindante y desde la parte superior del faldón en caso de cubiertas inclinadas, situados en todo caso, en un radio de 15,00 metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kilocalorías; estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados a menos de 15,00 metros.

En el uso de vivienda los conductos de evacuación que parten del aparato productor de humos, extractores y calderas de calefacción, acometerán a una chimenea de recorrido vertical con evacuación en cubierta cuya desembocadura sobrepasará 1,00 metro la altura de la cubierta o azotea del propio edificio, cuando la distancia de las chimeneas a la medianería colindante sea como mínimo de 3,00 metros. Si la distancia de la chimenea a la medianera colindante es inferior a 3,00 metros la desembocadura de la chimenea sobrepasará 1,00 metro la altura de la cubierta o azotea del edificio colindante. Sólo en el caso de viviendas unifamiliares **aisladas** o en edificios construidos antes de la aprobación del Plan General de 1.999, se podrá evacuar directamente a fachada.

La ventilación de aseos, cuartos de baños, cuartos de basura, despensas, garajes y servicios similares se autoriza mediante chimeneas de ventilación en cubierta-o rejillas en fachada, que **se realizaran de acuerdo a lo establecido en la Normativa técnica en vigor que le sea de**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	102/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



aplicación. Estas rejillas cumplirán las distancias establecidas en el artículo 155 de la presente ordenanza, y en todo caso lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar más de dos plantas desde alguna entrada principal accesible al edificio. Los ascensores se ajustarán a las disposiciones vigentes.

En todo caso deberán cumplir las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y demás normativas sectoriales de aplicación.

En edificios existentes se podrán instalar aparatos elevadores conforme establece el Documento de Apoyo al Documento Básico DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del Código Técnico de la Edificación, DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”.

- Instalación en fachadas.

Cuando la instalación del ascensor se sitúe en la fachada, no deberá sobresalir de la alineación oficial. No obstante, excepcionalmente se admitirá sobresalir la alineación oficial, con la instalación cuando sea imposible localizarlo en zonas comunes interiores, tales como los huecos de escalera y las mesetas de planta, en patios interiores o zonas privadas.

En este caso, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, con las siguientes condiciones:

Condiciones de implantación sobre espacios públicos:

- La concesión será posible siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres y demás elementos del dominio público procurando en la medida de lo posible dejar un tránsito peatonal igual o superior a **1,80** metros. Será admisible la reordenación de la sección tipo del viario para conseguir el cumplimiento de los parámetros indicados.
- La caja de ascensor deberá ser totalmente cerrada con **materiales opacos** en los primeros 3,00 metros por encima de rasante y su geometría evitará espacios y huecos que dificulten la limpieza o faciliten la sensación de inseguridad ciudadana.
- A partir de los 3,00 metros sobre rasante la caja se diseñará de forma que suponga la mínima afección visual y de luces a las ventanas colindantes.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	103/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



- Deberán garantizarse los niveles lumínicos existentes en la vía pública tras la instalación, así como la no superación de los niveles de ruido y vibraciones legales establecidos, tanto a los espacios interiores como a la vía pública.

Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones

Será de aplicación la normativa sectorial aplicable vigente, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta obligación se extenderá a los espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

No obstante, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la totalidad de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en este capítulo, reduciendo la dotación obligatoria o mínima o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, de la parcela, del viario, y otras similares. La exención parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución de la dotación de servicio de aparcamiento.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los siguientes criterios, salvo que las Normas zonales del Plan General, u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido fijen otros distintos:

– *Uso Residencial.*

Con carácter general se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificables y, en todo caso, 1,2 plazas de aparcamiento por vivienda en edificación colectiva. No obstante, se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por vivienda en edificación cerrada del casco (zona 1 y zona 4). En vivienda en edificación colectiva en edificación cerrada del casco (Zona 1. y Zona 4), no se exigirá la dotación de aparcamiento a las viviendas tipo estudio, que representen un porcentaje menor o igual al 20% respecto del total de viviendas en la parcela. La dotación en la Zona 1 y Zona 4 será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante destinadas a dotación de aparcamiento. En edificación unifamiliar la dotación mínima será de 1 plaza por vivienda, y la superficie máxima de aparcamiento será de 125 metros cuadrados.

Para **nuevas edificaciones** en parcelas con superficie superior a 100 m² en la norma zonal 1 “Manzana cerrada” y a 150 m² en la norma zonal 4 “Manzana cerrada mixta”, si se solicita la

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	104/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



exención total de plazas de aparcamiento por la inviabilidad técnica y económica, el número máximo de viviendas se calculará a razón de:

- Para solares de 3 plantas de altura = 1 vivienda por cada 66 metros cuadrados de solar, despreciando fracciones inferiores a 66 metros cuadrados.
- Para solares de 4 plantas de altura = 1 vivienda por cada 50 metros cuadrados de solar despreciando fracciones inferiores a 50 metros cuadrados.
- Para solares de 5 plantas de altura = 1 vivienda por cada 40 metros cuadrados de solar. despreciando fracciones inferiores a 40 metros cuadrados.

La solicitud de exención parcial de plazas de aparcamiento tendrá en cuenta el número máximo de viviendas admisibles en el solar para la exención total. Es decir, la exención parcial de plazas será igual o inferior al número máximo de viviendas admisibles para la exención total.

En edificios existentes en los que se pretende un cambio de uso a residencial, si se solicita la exención total de plazas de aparcamiento por la inviabilidad técnica y económica, el número máximo de viviendas se calculará a razón de:

- 1 vivienda/100 metros cuadrados edificados sobre rasante, despreciando fracciones inferiores a 100 metros cuadrados.

La solicitud de exención parcial de plazas de aparcamiento tendrá en cuenta el número máximo de viviendas admisibles en el solar para la exención total. Es decir, la exención parcial de plazas será igual o inferior al número máximo de viviendas admisibles para la exención total.

– *Uso Industrial.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de edificables.

– *Uso Terciario.*

Para las clases Hotelera, Comercial, Oficinas y Terciario Recreativo se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificable. Quedan eximidos de esta obligación los locales situados en la zona 1 y zona 4 cuya superficie útil no pueda superar los 50 metros cuadrados.

– *Uso Dotacional-Equipamientos.*

Religioso.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificable.

Cultural.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados edificables, y una plaza por cada 5 usuarios. Ambas condiciones se cumplirán de forma independiente

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	105/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



Docente.

Los centros escolares de Enseñanza Primaria y Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, así como los centros de enseñanza no regladas (centros de idiomas, academias,...) dispondrán 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificables.

Asimismo, los equipamientos educativos dedicados a Enseñanza Primaria o Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, que se dispongan en edificios exclusivos contarán como mínimo con una superficie en el interior de la parcela para la espera, embarque y desembarque, de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes en superficie.

Los equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior o universitaria, dispondrán al menos de 1 plaza cada 20 metros cuadrados edificables.

Administrativo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificable.

Sanitario.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados edificable

Asistencial

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificable.

Geriátrico.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificable.

Ocio y espectáculo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores.

Deportivo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores, más 1 plaza por cada 10 practicantes.

Dotación de plazas de aparcamiento para bicicletas

1. Toda nueva edificación de **uso residencial de vivienda colectiva de más de 10 viviendas** debe contar con un espacio de aparcamiento de bicicletas, específico, seguro y resguardado con una previsión mínima de 10 m² por cada 20 viviendas, o fracción superior a diez (10).

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	106/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



2. Toda nueva edificación destinada a usos no residenciales habrá de contar con un espacio en el interior de la parcela cerrado o al aire libre, para el aparcamiento de bicicletas accesible desde el exterior.

El número de plazas que deben proveerse como mínimo serán las siguientes:

Usos terciarios e industriales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Equipamientos docentes: 5 plazas / 200 m² de aulas.

Equipamientos deportivos, culturales: 1 plaza / 200 m² edificables.

Otros equipamientos: 1 plaza / 300 m² edificables.

Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento

Serán exigibles en las obras de nueva edificación y reestructuración, así como a toda obra de cualquier tipo, en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. No obstante, serán objeto de estudio caso por caso, para el establecimiento de las condiciones que deberá cumplir el diseño de la dotación de garaje las siguientes situaciones:

- Edificios existentes erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999 en los que se pretenda implantar el uso de garaje.
- Solares situados en suelo urbano, norma zonal 1 y 4 con características de forma y dimensión complejas o especiales.

1. Plaza de aparcamiento.

Es un espacio debidamente señalado, destinado al estacionamiento de vehículos.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas. 250 centímetros de longitud por 150 centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños. 450 centímetros de longitud por 225 centímetros de anchura.
- c) Para vehículos automóviles **grandes**. 500 centímetros de longitud por 240 centímetros de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas. 500 centímetros de longitud por 360 centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a 260 centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos, peatonal u otros espacios libres sin uso.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	107/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



- e) Para vehículos industriales ligeros. 570 centímetros de longitud por 250 centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses. 900 centímetros de longitud por 300 centímetros de anchura.

g) Excepciones a las dimensiones de las plazas

- Dichas anchuras se entienden dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta un 5% de la anchura en, como máximo, 10% de la longitud de la plaza, cuando los pilares estén situados sobre las líneas laterales. La existencia de pilares u objetos fijos que reduzcan la anchura de la plaza o que no estén separados de las líneas laterales 25 centímetros, sólo serán admisibles en el primer y último metro de la longitud de cada plaza. (salvo que previamente se justifique la imposibilidad técnica de esa disposición de pilares u objetos fijos).
- En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por un muro su anchura mínima podrá ser:
 - 250 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño. (plaza pequeña)
 - 265 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil **grande**. (plaza grande)
- En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima podrá ser:
 - 275 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño (plaza pequeña).
 - 290 centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil **grande** (plaza grande).

h) El recinto para aparcamiento y depósito de bicicletas se ubicará preferentemente en la planta baja, no computable a efectos de edificabilidad, pudiendo ser interior o exterior cubierto. Se admite, no obstante este local en planta semisótano o sótano primero, cuando se justifique imposibilidad física de su localización en planta baja, debiendo cumplir las condiciones exigibles a los trasteros en el uso residencial si se trata de recintos cerrados, o las condiciones exigibles al garaje aparcamiento si se trata de plazas localizadas en el garaje. El acceso a dicho espacio habrá de ser lo más directo posible desde el exterior y adecuado para las bicicletas.

No obstante contarán con algún dispositivo que permita la seguridad de la bicicleta, bien por amarre u otro procedimiento, debiendo permitirse la maniobrabilidad individual de cada bicicleta sin interferencias. Contarán igualmente con señalización informativa en cada grupo o recinto.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	108/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Las dimensiones de las plazas de aparcamiento de bicicletas, **si se trata de plazas localizadas en garaje**, serán de 2 metros de longitud por 0,60 metros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

La delimitación **y numeración** de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

Para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento se considerarán únicamente aquellas que tengan acceso y salida directa a los pasillos de distribución. Las que puedan albergar a más de un vehículo con un único acceso o salida común computarán como una única plaza.

La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otra solución.

Se reservará para vehículos automóviles **grandes** un mínimo del 90% del número total de plazas **de vehículos automóviles**.

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad, se determinará conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, localización, y en su caso del número previsto de usuarios.

Con carácter general y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada a todos los usos del edificio no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

2. Accesos de vehículos a garajes

Los viales y puertas de acceso de vehículos desde el exterior a los garajes podrán resolverse mediante:

- Vial de sentido único, de 3,00 metros de anchura mínima si es de directriz recta y de 3,50 metros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
- Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total será de 6,00 metros, 3,00 metros por sentido.

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

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	109/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Los viales y puertas de acceso de vehículos a los garajes no podrán ser utilizados como acceso peatonal al edificio, debiendo establecerse en todo caso un sobreecho mínimo de 80 centímetros para este fin con separación física entre la zona de vehículos y la peatonal.

Con carácter general en edificios de tipología colectiva no se admitirán garajes con accesos independientes desde la vía pública para cada una de las plazas. No obstante será objeto de estudio caso por caso la posibilidad de implantación de más accesos independientes, en aquellos solares que presenten formas y dimensiones especiales o complejas.

Los garajes dispondrán como mínimo:

- a) Cuando su superficie útil sea inferior a 1.000 metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
 - a.1) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.
 - a.2) Cuando la longitud del acceso sea superior a 25,00 metros o los tramos de rampa superen los 15,00 metros, se dispondrá de semáforos en los extremos del acceso.
- b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre 1.000 y 8.000 metros cuadrados, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
- c) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a 8.000 metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a 40,00 metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

La salida de vehículos no podrá situarse en un emplazamiento de baja visibilidad ni en lugares que incidan negativamente en el tráfico.

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

- a) Su anchura mínima será coincidente con los viales de acceso exterior
- b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el menor de los gálibos a los que sirve.
- c) Cuando el edificio se sitúe sobre la alineación oficial, el acceso de vehículos al interior del garaje deberá contar, excepto en vivienda unifamiliar adosada o pareada, con un

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	110/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



espacio de espera de 5,00 metros de fondo mínimo dentro de la parcela, cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del 5% y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. Esta zona de espera podrá reducirse a 4,00 metros si la acera dispone de un ancho \geq a 150 centímetros. En las edificaciones de la Norma Zonal 1, cuando, por las dimensiones de la parcela sea inviable la localización del espacio de espera dentro de la parcela, se podrá ubicar sobre la vía pública sin modificar la rasante de ésta.

Igualmente en parcelas cuya edificación se sitúe aislada respecto de los linderos, el cerramiento de la parcela se dispondrá de forma que cuente en la zona de acceso de vehículos con un espacio de espera de 5 metros de fondo, medido desde la calzada de circulación, y cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del 5% y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado.

- d) La puerta de accionamiento automático dispondrá de todas las medidas de seguridad exigibles de acuerdo a la vigente normativa de aplicación, tales como sistema antiplastamiento, antiatrapamiento, paracaídas, etc. Podrá sobresalir en su apertura sobre la alineación oficial cuando el eje de giro sea horizontal y se sitúe a una altura de 2,00 metros respecto de la rasante de la acera.
- e) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se tenga que trasladar el arbolado existente. (Aplicándose al traslado las normas establecidas a tal efecto por el departamento de medio ambiente).

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 17% en los tramos de directriz recta y del 12% en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a 12,00 metros.
- b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 9% en, al menos, los 2,00 metros anteriores a la línea de acuerdo.
- c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a 6,00 metros.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte 20 plazas

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	111/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



o fracción superior a 10. No será obligatorio la implantación de un espacio de espera de 4,00 metros de fondo en el interior de la parcela.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse el acceso peatonal contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de 80 centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

El garaje cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Criterios de diseño en el interior de los garajes

En las zonas de uso Aparcamiento y vías de circulación de vehículos existentes en los edificios, con excepción de los aparcamientos de las viviendas unifamiliares, se deberá cumplir lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Los garajes podrán resolver su movilidad interna según el sistema convencional, cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente, o mecánico, cuando los vehículos para acceder a la plaza requieren la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos.

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

La anchura de los viales interiores de circulación se determinará en función del ángulo que forman los ejes longitudinales de las plazas de aparcamiento con el vial que da acceso a la misma, y en función del sentido de la circulación, tal y como se establece en el siguiente cuadro:

Angulo de aparcamiento	Anchura del vial en metros (vial de sentido único o doble sentido)			
	Con una sola batería	Doble batería	Combinación batería y línea	
Batería (90°)	5	5	5	
Angulo de aparcamiento	Anchura del vial en metros			
	Sentido único		Doble sentido	
	Con una sola línea	Doble línea	Con una sola línea	Doble línea
En línea	3	3	5	5
Angulo de aparcamiento	Anchura del vial en metros (vial de sentido único)			
	una sola banda	Doble banda		
45°	3,50	3,50		
60°	4	4		
Combinación línea y banda 45°	----	3,50		

En todo caso la anchura mínima de los viales de distribución de doble sentido será de 5,00 metros.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	112/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



En general se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias o en el marco de otras formas de control de la legalidad urbanística, tales como las declaraciones responsables y las comunicaciones previas.

Si la puerta es de accionamiento automático, dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.

No se permitirá la compartimentación del local ni la distribución injustificada de tabiquería, debiendo quedar diáfana la superficie destinada al uso de garaje-aparcamiento.

El garaje cumplirá la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El garaje podrá comunicarse con cuartos de instalaciones u otros servicios autorizados cuando dispongan de un vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios. Los cuartos trasteros podrán comunicar con el garaje a través de vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios, y dispondrán, además, de otra salida distinta de la del garaje. El garaje podrá comunicarse con escaleras, ascensores, siempre y cuando se disponga de vestíbulo previo en cumplimiento de la normativa vigente en materia de prevención de incendios. **En garajes menores o iguales a diez plazas, los cuartos trasteros podrán comunicar con el garaje, sin disponer de otra salida distinta de la del garaje, cumpliendo la normativa contraincendios vigente.**

Artículo 165. Ventilación

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

1. Ventilación natural

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante y semisótanos en los términos regulados en las presentes normas **y se cumplan los requisitos que se detallan a continuación, así como la vigente normativa específica de aplicación (REBT y CTE o normativa vigente a tales efectos)**. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo, **salvo aquellas aberturas que sean mixtas de admisión y extracción**

La ventilación natural se efectuará mediante:

Huecos permanentemente abiertos al exterior con una superficie total mínima de 1,00 metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose al menos 2 huecos en cada cuadrado de 20,00 metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	113/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



- Los huecos de ventilación, distarán **2,5** metros, como mínimo, de cualquier hueco situado en fachadas propias o de edificios colindantes
- Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a **16** metros cuadrados.

Preferentemente deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

2. Ventilación forzada

En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) El sistema garantizará un caudal de extracción de 6 renovaciones por hora.
 - b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.
 - c) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a 12 metros de una rejilla de aspiración. **Además, se incluirán detectores de óxidos de nitrógeno NOX, en esta instalación de ventilación forzada.**
 - d) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.
 - e) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.
 - f) Si la chimenea desemboca en la zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
 - f.1) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable, y alejada 15,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes o propias.
 - f.2) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.
- Estas condiciones no son de aplicación a los garajes aparcamientos realizados bajo la vía pública.
- g) Si la chimenea desemboca en la cubierta deberá sobrepasar 1,00 metro la altura máxima del edificio, alejada 15,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	114/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



La ventilación regulada en el presente apartado se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica de aplicación (CTE o normativa vigente a tales efectos)

Artículo 166. Saneamiento en garajes

A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un 5%, como máximo.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Los garajes más de 600 metros cuadrados dispondrán de un cuarto de aseo con lavabo e inodoro como dotación mínima debiendo cumplir las condiciones de accesibilidad

Artículo 176. Condiciones de seguridad contra incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, y en cuanto a las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, establece la normativa vigente a tales efectos.

Artículo 177. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, y a criterio del técnico autor del proyecto, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, la cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente a tales efectos.

Artículo 178. Condiciones de seguridad contra caídas

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente a tal efecto.

Artículo 179. Condiciones de conservación y mantenimiento

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello conforme a lo dispuesto legislación vigente a tales efectos.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	115/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Las construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán someterse al Informe de Evaluación del Edificio en el caso de que su tipología sea residencial colectivo o a una inspección Técnica en el resto de casos, que cumplirá las determinaciones legalmente establecidas y reguladas por la Ordenanza sobre el Informe de Evaluación del Edificio y la Inspección Técnica de Edificios.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO

En los nuevos proyectos de edificación se deberán incorporar soluciones para la gestión del ciclo integral del agua, que permitan contribuir a minimizar los problemas del drenaje urbano, dimensionando adecuadamente la capacidad del sistema de drenaje interior de parcela, mediante sistemas que permitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización. Para ello se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Tratamiento de los espacios libres de parcela. Pavimentos porosos y caudal máximo de riego.

En los nuevos proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela deberán utilizarse superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellos espacios en los que sea estrictamente necesario. El diseño de las zonas verdes o ajardinadas tendrá en cuenta además los siguientes porcentajes máximos de ocupación:

- Praderas: césped 15% de la superficie de la zona verde y en base a mezclas de semillas de baja demanda hídrica.
- Arbustos o plantas autóctonas o de bajas necesidades hídricas: 40% de la superficie total de la zona verde.
- Árboles: Sin limitación.

El Proyecto de Edificación deberá incluir una superficie de cobertura vegetal equivalente a un mínimo de un 20% de la superficie total de la manzana o parcela incluyendo la huella del edificio. Para el cómputo de la superficie de cobertura vegetal se podrá considerar la superficie vegetal de la urbanización de la parcela y la superficie de cubierta o azotea vegetal y jardines verticales.

Limitación del caudal máximo de riego para las zonas verdes: Las zonas verdes y ajardinadas se proyectarán y ejecutarán de modo que las dosis de riego referidas a su superficie total sean las siguientes como media:

- Diaria: inferior a 1,8 l/m².
- Anual: inferior a 2.500 m³/ha.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	116/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



2. Capacidad del sistema de drenaje interior de las parcelas.

Los Proyectos de Edificación deberán justificar la capacidad del sistema de drenaje interior de la parcela mediante dispositivos que permitan laminar y/o infiltrar al terreno el agua de lluvia (elementos tipo Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible), o captarla para almacenamiento y reutilización, de forma que la evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de saneamiento se realice lentamente con reducción del caudal pico, debiendo cumplirse lo señalado en la siguiente tabla (independientemente del uso):

Tamaño de parcela (m ²)	Volúmenes de SUDS (*)	
	Ratio mínimo (m ³ / 100 m ² parcela)	Ratio recomendado (m ³ / 100 m ² parcela)
< 5.000 (**)	0,5	1
5.000 – 10.000	1	1,3
> 10.000 (***)	1,3	1,6

(*) Una vez calculado el volumen de SUDS deberá seleccionarse una geometría del mismo que garantice el vaciado del sistema en menos de 48 horas.

(**) Tamaño mínimo de 5 m³ para parcelas inferiores a 1.000 m², y 7,5 m³ para parcelas de mayor tamaño.

(***) Para parcelas con una superficie superior a los 15.000 m² los servicios técnicos municipales podrán estudiar la posibilidad de permitir una acometida D400, siempre que se obtenga el permiso del CYII y que se justifique que se cumple el ratio de 1,6 m³ de SUDS por cada 100 m² de parcela.

Todos los proyectos incorporarán un estudio y/o Anejo específico con las soluciones constructivas y el cálculo del volumen a implantar cumpliendo los ratios de la tabla anterior, planos (de ubicación en la parcela y detalles), y la justificación de la velocidad de infiltración al terreno avalada por un técnico especialista en geotecnia (el anejo incorporará los resultados del ensayo de permeabilidad en zanja, que se realizará conforme a lo señalado en el capítulo de “Drenaje urbano sostenible” de la Ordenanza municipal de Proyecto y Obras de Urbanización). Los SUDS deberán retranquearse como mínimo una distancia de 3,00 m respecto a los deslindes de una propiedad, 8,00 m respecto a cualquier edificación, y 30 m respecto de fosas sépticas.

Si no fuera posible cumplir con los ratios señalados anteriormente para la infiltración al terreno del agua de lluvia, deberá justificarse en el estudio y/o anejo específico, presentándose una propuesta alternativa que será evaluada por los servicios técnicos municipales. Deberán estudiarse pormenorizadamente los siguientes casos particulares:

- Posibles afecciones de la infiltración a las estructuras o cimentaciones limítrofes.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47	
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04	
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17	
Observaciones		Página	117/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

- Parcelas con ocupación del 100% bajo rasante, o si existen infraestructuras que puedan verse afectadas por las mismas.
- Parcelas con terrenos cuyo coeficiente de permeabilidad no permite la infiltración.

Los diámetros mínimos y máximos de los colectores de las acometidas a la red pública de saneamiento serán los señalados en la Ordenanza municipal de Proyecto y Obras de Urbanización.

3. Riego de zonas verdes y jardines de carácter privado con aguas grises recuperadas o pluviales.

Los proyectos de edificación destinados a actividades económicas, equipamiento o residencial que dispongan de zonas ajardinadas de una superficie de 1.000 m² o superior, deberán incorporar, en la fase de proyecto, un estudio y/o Anexo específico, de viabilidad de una instalación comunitaria de reutilización, reciclado o aprovechamiento de aguas pluviales y/o grises de generación propia para riego, que incluya una descripción detallada de las instalaciones y equipos técnicos empleados y los ahorros de agua conseguidos. La instalación contará con un depósito que se dimensionará conforme a la siguiente fórmula:

$$V = C/50 (*) + J/250$$

V = Volumen del depósito de reutilización (m³).

C = Superficie de cubiertas susceptibles de recogida de agua de lluvia (m²)

J = Superficie de jardines o zonas verdes (m²)

(*) En los proyectos de edificación que incluyan entre los SUDS propuestos el uso de cubiertas vegetales en azotea, del término "C" se descontará la superficie ocupada por la zona vegetada señalada como sistema de drenaje.

La incorporación de un sistema de reciclado de aguas grises o de aprovechamiento de aguas pluviales deberá realizarse con el informe favorable por parte del órgano municipal con competencia ambiental, previamente a la consecución de la correspondiente licencia urbanística.

En los mencionados estudios de viabilidad se incluirán los caudales a emplear y su sistema de medición junto con una descripción de las instalaciones, materiales, tratamientos y controles necesarios para garantizar la calidad del agua, con indicación de los parámetros analizados (físicos, químicos y normativos), sin que se vea deteriorada en su almacenamiento y distribución.

Este documento ha sido firmado digitalmente por el Subdirector General de Urbanismo (Pedro de la Torre Hernández) la Subdirectora General de Licencias de obras y Actividades (Almudena del Río González), y la Subdirectora General de Patrimonio (Nuria Onega Carrión), puede consultar la fecha y datos de la firma en el pie de página.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	118/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



4. MEMORIA ABREVIADA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Nº 5 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES

Índice:

A. RESUMEN EJECUTIVO

B. MEMORIA ABREVIADA

- 1. Justificación de la memoria abreviada**
- 2. Análisis jurídico**
- 3. Descripción del contenido y tramitación de la propuesta normativa**
- 4. Oportunidad de la propuesta**
- 5. Listado de preceptos modificados.**
- 6. Impacto presupuestario.**
- 7. Impacto por razón de género.**
- 8. Impacto medioambiental.**
- 9. Impacto en materia de no discriminación e igualdad de oportunidades.**
- 10. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	119/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	120/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



A. RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/Órgano proponente	DEPARTAMENTO DE URBANISMO	Fecha	5/6/2020
Título de la norma	MODIFICACIÓN Nº 5 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES		
Tipo de Memoria	Abreviada		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<p>El Pleno Municipal en su sesión de fecha 26 de octubre de 2004, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), con publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 22 de noviembre de 2004.</p> <p>Con esta norma, se acomete la tarea de regular el proceso edificatorio en el término municipal de Alcobendas, en conexión con aquellas bases de ordenación estructurante que, necesariamente, permanecen en el Plan General de Ordenación vigente y, así, como señala su artículo 1 <i>“tiene por objeto regular, en el término municipal de Alcobendas, las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones e instalaciones sujetas a licencia urbanística u otras formas de control de la legalidad urbanística, tales como la presentación de declaraciones responsables y las comunicaciones previas, tanto en lo que se refiere a su emplazamiento y localización como a sus propias características”</i>.</p>		
Objetivos que se persiguen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Flexibilización de las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas. 2. Aplicación de criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano. mediante sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS), que posibilitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización, para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de 		

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	121/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==		



	<p>saneamiento convencionales existentes.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Creación de espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial. 4. Revisión de los elementos de cubrición de las pérgolas ante el incremento de peticiones con distintas soluciones de apertura y cierre para la protección solar. 5. Autorización de aseos unisex para locales de uso terciario recreativo que tengan menos de 100 metros cuadrados y un aforo de menos de 50 personas 6. Autorización, en edificios existentes, de ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad, así como flexibilización de la instalación de aparatos elevadores. 7. Completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza, así como adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable.
Principales alternativas consideradas	<p>Alternativa 0: Consistente en la no modificación de las determinaciones de la Ordenanza, con el mantenimiento de la situación actual. Esta alternativa resulta inadecuada puesto que no se conseguirían los objetivos perseguidos, ni completar la regulación actual para resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza, así como adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación, y a la restante normativa sectorial aplicable. Por lo tanto, no cabe la consideración de la alternativa 0.</p> <p>Alternativa 1: Consiste en la modificación de las determinaciones de la Ordenanza con el objetivo de completar, la regulación actual con precisión de carácter técnico para resolver los problemas detectados en la aplicación de la Ordenanza, adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable. Por lo tanto, esta alternativa permite conseguir los objetivos de la norma.</p>

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	122/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
Tipo de norma	Ordenanza Municipal	
Estructura de la norma	Los artículos afectados por estas nuevas determinaciones son los siguientes: 6, 7, 12, 24, 25, 26, 27, 29, 33, 37, 43, 48, 49, 51, 56, 59, 60, 62, 63, 65, 65bis, 70, 74, 75, 77, 86, 93, 94, 95, 96, 99, 106, 108, 115, 116, 123, 127, 132, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 176, 177, 178, 179 , y se crea una nueva disposición adicional tercera.	
Informes recabados	- Informe Servicios municipales	
Trámite de consulta	No En este expediente no resulta necesario realizar una consulta pública previa ya que la modificación de la ordenanza que se pretende tramitar no tiene un impacto significativo en la actividad económica y regula únicamente aspectos parciales de una materia específica.	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
ADECUACIÓN AL ORDEN DE COMPETENCIAS	Artículo 25.2.a) LBRL <i>Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.</i> Artículo 32.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.	
IMPACTO ECONÓMICO Y PRESUPUESTARIO	Efectos sobre la economía en general	NO
	En relación con la competencia	La norma no tiene efectos significativos sobre la competencia
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	No afecta a las cargas administrativas

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	123/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma	<ul style="list-style-type: none"> ✓ No afecta a los presupuestos municipales ✓ No implica gasto
IMPACTO DE GÉNERO	La norma tiene un impacto de género	✓ Nulo
OTROS IMPACTOS CONSIDERADOS	<p>Impacto medioambiental: La modificación establece unas reglas y condiciones urbanísticas que permiten la mejora del drenaje urbano, mediante sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS), que posibilitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización, para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de saneamiento convencionales existentes, aumento de la temperatura (efecto isla de calor) y deterioro de la calidad atmosférica, por lo tanto, implica un impacto positivo medioambiental.</p> <p>Impacto en materia de no discriminación: No supone discriminación</p> <p>Impacto en materia de igualdad de oportunidades : Nulo</p> <p>Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad:</p> <p>La modificación por su alcance y contenido presenta un impacto positivo en materia de accesibilidad universal al facilitar la realización de obras en edificios existentes, con ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad.</p>	
OTRAS CONSIDERACIONES		

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	124/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



**B. MEMORIA ABREVIADA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL
PROYECTO DE MODIFICACIÓN Nº 5 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN,
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES**

Justificación.

Este proyecto de MODIFICACIÓN Nº 5 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES se limita a flexibilizar las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas; a incorporar criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano, mediante sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS), para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de saneamiento convencionales existentes; a la creación de espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial: a la revisión de los elementos de cubrición de las pérgolas ante el incremento de peticiones con distintas soluciones de apertura y cierre para la protección solar; a la autorización de aseos unisex para locales de uso terciario recreativo que tengan menos de 100 metros cuadrados y un aforo de menos de 50 personas: a la autorización, en edificios existentes, de la ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad, y flexibilizar las condiciones para la instalación de aparatos elevadores, así como completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza, así como adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación, a la restante normativa sectorial aplicable, por lo que se estima que, de la propuesta normativa, no se deriva impacto económico ni sobre la competencia, ni supone en realidad un incremento o reducción de cargas administrativas; por tanto, conforme al artículo 3 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo, no se considera necesaria la elaboración de una memoria completa.

Análisis jurídico.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 32.1 señala que *«todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local»*; añadiendo el número 4 del mismo artículo que esas Ordenanzas municipales de construcción regularán pormenorizadamente *«... cuantas (...) condiciones no definitivas de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción...»*, con respeto siempre en la regulación de esos aspectos a que los mismos *«no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico»* (artículo 32.4,b) “in fine”).

De esta forma, esta norma tiene rango de ordenanza municipal que se dicta al amparo de la competencia propia municipal en materia de urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	125/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



rehabilitación de la edificación, prevista en el artículo 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local y de conformidad con el mencionado artículo 32.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1. Descripción del contenido y tramitación de la propuesta normativa.

-Estructura.

La Ordenanza se estructura de la siguiente manera:

- **PREAMBULO**
- **TITULO PRELIMINAR**
- **TITULO I CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**
- **TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

- **TITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**
- **TITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO.**
 - CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES
 - CAPÍTULO II. DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.
- **TITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.**
- **TITULO VI. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y DE ACCESIBILIDAD.**
 - CAPITULO I: CONDICIONES DE USO
 - SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL
 - SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL
 - SECCION TERCERA. USO TERCARIO
 - SECCION CUARTA. USO DOTACIONAL
 - CAPITULO II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.
- **TITULO VII. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**
 - CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES
 - CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL
 - CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS
 - CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO
- **TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD.**
 - CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES
 - CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS
 - CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS
 - CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS
- **TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.**
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- USOS AUTORIZABLES EN SEMISÓTANO**
- **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- MEJORA DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS EXISTENTES**

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	126/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



- **DISPOSICION ADICIONAL TERCERA.-CONDICIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y A LA APLICACIÓN DE CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA MEJORA DEL DRENAJE URBANO**
- **DISPOSICION DEROGATORIA**

Los artículos afectados por estas nuevas determinaciones son los siguientes: 6, 7, 12, 24, 25, 26, 27, 29, 33, 37, 43, 48, 49, 51, 56, 59, 60, 62, 63, 65, 65bis, 70, 74, 75, 77, 86, 93, 94, 95, 96, 99, 106, 108, 115, 116, 123, 127, 132, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 176, 177, 178, 179 , y se crea una nueva disposición adicional tercera.

-Contenido.

El Pleno Municipal en su sesión de fecha 26 de octubre de 2004, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza de Edificación, Construcciones e Instalaciones de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), con publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 22 de noviembre de 2004.

Con esta norma, se acomete la tarea de regular el proceso edificatorio en el término municipal de Alcobendas, en conexión con aquellas bases de ordenación estructurante que, necesariamente, permanecen en el Plan General de Ordenación vigente y, así, como señala su artículo 1 *"tiene por objeto regular, en el término municipal de Alcobendas, las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones e instalaciones sujetas a licencia urbanística u otras formas de control de la legalidad urbanística, tales como la presentación de declaraciones responsables y las comunicaciones previas, tanto en lo que se refiere a su emplazamiento y localización como a sus propias características"*.

Dichos objetivos se mantienen ahora, debiéndose, en todo caso, completar, como se ha dicho, la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza, así como adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable.

Además, se pretende flexibilizar las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas; incorporar criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano. mediante sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS), para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de saneamiento convencionales existentes; crear espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial: revisar los elementos de cubrición de las pérgolas ante el incremento de peticiones con distintas soluciones de apertura y cierre para la protección solar: autorizar aseos unisex para locales de uso terciario recreativo que tengan menos de 100 metros cuadrados y un aforo de menos de 50 personas: autorizar, en edificios existentes, la ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad y flexibilizar las condiciones para la instalación de aparatos elevadores.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	127/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		



-Descripción de la tramitación.

Con carácter previo a la elaboración del proyecto normativo, el artículo 132 de la Ley 39/2015 prevé la necesidad de aprobación del Plan Anual Normativo y, en este caso, mediante Decreto 2621 de 3 de marzo de 2020 se resuelve la aprobación del Plan Anual Normativo previsto en el artículo 132 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en el que se incluye la propuesta normativa de MODIFICACIÓN Nº 5 DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Igualmente, el artículo 133 de la Ley 39/2015 introduce un trámite de consulta pública a través del portal web de la Administración competente a fin de recabar la opinión de los sujetos y organizaciones más representativas potencialmente afectadas por la futura norma. Esta regla general se ve, sin embargo, exceptuada en los términos señalados en el apartado 4 del citado precepto:

“4. Podrá prescindirse de los trámites de consulta, audiencia e información públicas previstos en este artículo en el caso de normas presupuestarias u organizativas de la Administración General del Estado, la Administración autonómica, la Administración local o de las organizaciones dependientes o vinculadas a éstas, o cuando concurren razones graves de interés público que lo justifiquen.

Quando la propuesta normativa no tenga un impacto significativo en la actividad económica, no imponga obligaciones relevantes a los destinatarios o regule aspectos parciales de una materia, podrá omitirse la consulta pública regulada en el apartado primero. Si la normativa reguladora del ejercicio de la iniciativa legislativa o de la potestad reglamentaria por una Administración prevé la tramitación urgente de estos procedimientos, la eventual excepción del trámite por esta circunstancia se ajustará a lo previsto en aquella”.

En este expediente no resulta necesario realizar una consulta pública previa ya que la modificación de la ordenanza que se pretende tramitar no tiene un impacto significativo en la actividad económica y regula únicamente aspectos parciales de una materia específica, al limitarse su objeto a flexibilizar las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas; a incorporar criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano; a la creación de espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial; a la revisión de los elementos de cubrición de las pérgolas ante el incremento de peticiones con distintas soluciones; a la autorización de aseos unisex para locales de uso terciario recreativo que tengan menos de 100 metros cuadrados y un aforo de menos de 50 personas; a la autorización, en edificios existentes, de la ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad, y flexibilizar las condiciones para la instalación de aparatos elevadores, así como completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza

Así, previos los Informes municipales preceptivos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.a) de la Ley de Bases del Régimen Local, por la Junta de Gobierno Local se apruebe el proyecto de ordenanza que nos ocupa. De su concreta tramitación se ocupa el artículo 195.1 del Reglamento Orgánico del Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas, conforme

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez	Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion	Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez	Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	128/130
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDz11b7+w==		



el cual: “La tramitación en Comisión de Ordenanzas y Reglamentos se entenderá iniciada con la presentación del Proyecto aprobado por la Junta de Gobierno, acompañado del expediente íntegro tramitado, ante la Comisión del Pleno competente, mediante comparecencia a tal efecto del Alcalde o Concejal en quien delegue”.

4. Oportunidad de la propuesta.

Es necesaria la revisión de diversas determinaciones de su articulado, para flexibilizar las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas; incorporar criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano. mediante sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS), para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de saneamiento convencionales existentes; crear espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones tanto de uso residencial como no residencial: revisar los elementos de cubrición de las pérgolas ante el incremento de peticiones con distintas soluciones de apertura y cierre para la protección solar: autorizar aseos unisex para locales de uso terciario recreativo que tengan menos de 100 metros cuadrados y un aforo de menos de 50 personas: autorizar, en edificios existentes, la ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad y flexibilizar las condiciones para la instalación de aparatos elevadores.

A su vez, se hace necesaria la revisión de diversas determinaciones del articulado fruto del análisis realizado por la Dirección de Licencias para completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la Ordenanza, así como adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable.

5. Listado de preceptos modificados.

Los artículos afectados por estas nuevas determinaciones son los siguientes: 6, 7, 12, 24, 25, 26, 27, 29, 33, 37, 43, 48, 49, 51, 56, 59, 60, 62, 63, 65, 65bis, 70, 74, 75, 77, 86, 93, 94, 95, 96, 99, 106, 108, 115, 116, 123, 127, 132, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 165, 166, 176, 177, 178, 179 , y se crea una nueva disposición adicional tercera.

6. Impacto presupuestario.

La modificación que se pretende no tiene efectos sobre la economía en general, no tiene efectos significativos sobre la competencia y no afecta a las cargas administrativas. Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma no afecta a los presupuestos municipales y no implica gasto.

7. Impacto por razón de género.

La modificación que se pretende no implica ninguna consecuencia negativa que favorezca situaciones de discriminación por razón de género, por lo que se considera que tiene un impacto nulo.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	129/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			



8. Impacto medioambiental.

La modificación establece unas reglas y condiciones urbanísticas que permiten la mejora del drenaje urbano, mediante sistemas de drenaje urbano sostenible, (SUDS), que posibilitan laminar e/o infiltrar al terreno el agua de lluvia o su captación para almacenamiento y reutilización, para completar y mejorar el drenaje urbano actual evitando problemas a los sistemas de saneamiento convencionales existentes, aumento de la temperatura (efecto isla de calor) y deterioro de la calidad atmosférica, por lo tanto, implica un impacto positivo medioambiental

9. Impacto en materia de no discriminación e igualdad de oportunidades.

La modificación que se pretende no supone discriminación ni implica ninguna consecuencia negativa sobre la igualdad de oportunidades.

10. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad

La modificación por su alcance y contenido presenta un impacto positivo en materia de accesibilidad universal al facilitar la realización de obras en edificios existentes, con ocupación de la zona de retranqueo para cumplir la reglamentación vigente de promoción de accesibilidad.

Este documento ha sido firmado digitalmente por el Subdirector General de Urbanismo (Pedro de la Torre Hernández), la Subdirectora General de Licencias de obras y Actividades (Almudena del Rio González), y la Subdirectora General de Patrimonio (Nuria Onega Carrión), puede consultar la fecha y datos de la firma en el pie de página.

Código Seguro De Verificación	C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Almudena del Rio Gonzalez		Firmado	02/09/2020 12:21:47
	Nuria Onega Carrion		Firmado	02/09/2020 11:32:04
	Pedro de la Torre Hernandez		Firmado	02/09/2020 11:29:17
Observaciones		Página	130/130	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/?C3XM+ZVB980YPMDZ11b7+w==			

