

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

49

ALCOBENDAS

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

El Pleno del Ayuntamiento de Alcobendas en sesión ordinaria celebrada el 25 de marzo de 2021 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

El Pleno municipal, en su sesión de fecha 26 de noviembre de 2020, resolvió aprobar inicialmente la modificación n.º 5 de la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones, así como someter el expediente a información pública durante un plazo de treinta días para la formulación, en su caso, de reclamaciones y sugerencias, publicándose anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 18 de enero de 2021, finalizando el período de información pública el pasado 1 de marzo de 2021. El documento de la Modificación elaborado por los servicios técnicos municipales tiene por objeto flexibilizar las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas, incorporar criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano, crear espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones así como completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la ordenanza y adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable.

Durante el período de información pública referido se ha producido la remisión a esta Corporación de una única alegación presentada el 1 de febrero de 2021 al articulado de la Modificación número 5 de la ordenanza inicialmente aprobado por doña V*** C*** de la C*** que, debidamente analizadas por los Servicios Municipales, ha dado lugar a la emisión del correspondiente de informe de fecha 4 de marzo de 2021, en el que se propone su estimación por las razones que se transcriben a continuación:

«El Pleno municipal, en su sesión de fecha 26 de noviembre de 2020, resolvió aprobar inicialmente la modificación número 5 de la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones, elaborada por los servicios técnicos municipales para completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la ordenanza y adaptar el texto a la normativa vigente en materia de edificación y a las determinaciones del nuevo Plan General del municipio, así como someter el expediente a información pública durante un plazo de treinta días para la formulación, en su caso, de reclamaciones y sugerencias.

Durante el período de información pública referido se ha producido la remisión a esta Corporación de una serie de alegaciones y sugerencias formuladas al articulado de la modificación número 5 de la ordenanza inicialmente aprobada y entre las que se encuentra la que ahora se examina y cuyo contenido se resume y analiza a continuación.

1. Resumen del contenido de la alegación

El alegante expone en su escrito:

- Que se permita la localización de las pérgolas, como elementos decorativos, en las zonas de retranqueo sin limitación, o bien, respetando exclusivamente un retranqueo de 3 metros.

2. Informe

Respecto de la cuestión planteada por las alegantes hay que señalar que las pérgolas se han definido en el artículo 48 de la ordenanza como:

“... 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...”.

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 y prohibirse el cierre de los planos verticales que conforman el perímetro de la pérgola.

Al ser considerado un elemento ornamental, al margen de la estructura de la edificación, para protección del sol y la lluvia formado por elementos horizontales lineales que sirven de sujeción a elementos vegetales, textiles plegables, lamas móviles, vidrios retractiles y sistemas similares que permitan la apertura de esta superficie, no genera superficie edificada ni incrementa la volumetría aparente de la edificación, y por lo tanto no se deberían considerar a efectos de ocupación.

Desde esta perspectiva, estos Servicios Técnicos Municipales consideran que estos elementos deberían admitirse en la zona de retranqueo, siempre que se respete el retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero con otra parcela y a la alineación oficial.

Por todo lo anterior, procede estimar las alegaciones formuladas por doña V*** C*** de la C*** y doña A*** C. M*** G*** al articulado de la modificación número 5 de la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones del Ayuntamiento de Alcobendas, en el sentido de admitir las pérgolas en las zonas de retranqueo respetando una distancia mínima de 3 metros a cualquier lindero con otra parcela y a la alineación oficial.

Por otra parte, los servicios técnicos municipales han incorporado en la ordenanza aprobada inicialmente algunas modificaciones que responden a la necesidad de corregir errores materiales, omisiones, integrar algunas de las sugerencias formuladas por distintos Departamentos municipales y aclarar la redacción de algunos preceptos, sin que las mismas conlleven, en ningún caso, modificación sustancial del proyecto inicial.

Considerado lo anterior y de conformidad con lo establecido en los artículos 200 y 202 del Reglamento Orgánico del Pleno de Alcobendas, la Junta de Gobierno Local ha acordado proponer la estimación de la sugerencia formulada, asumiendo el sentido estimatorio que a dicha alegación atribuye el informe emitido por los Servicios Municipales y aprobar la propuesta de modificación de la ordenanza aprobada inicialmente para incorporar en la misma las determinaciones aclaratorias citadas.

Por ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 204 del Reglamento Orgánico del Pleno de Alcobendas y en ejercicio de la competencia prevista en el artículo 123.1.d) de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, el Pleno Municipal,

ACUERDA

1. Estimar la sugerencia formulada el pasado 1 de febrero de 2021 por doña V*** C*** de la C*** al articulado de la modificación n.º 5 de la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones, aprobada inicialmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el 26 de noviembre de 2020, asumiendo la propuesta elevada por la Junta de Gobierno Local y el sentido estimatorio que a tal sugerencia atribuye el informe emitido por los Servicios Municipales y que se incorpora a este expediente.

2. Aprobar definitivamente el documento de la modificación n.º 5 de la ordenanza de edificación, construcciones e instalaciones, elevado por la Junta de Gobierno Local y elaborado por los servicios técnicos municipales para flexibilizar las condiciones exigibles a los locales para su transformación a viviendas, incorporar criterios de sostenibilidad para la mejora del drenaje urbano, crear espacios de aparcamiento de bicicletas en las nuevas edificaciones así como completar la regulación actual con precisiones de carácter técnico que permitan resolver los problemas planteados en la aplicación de la ordenanza y adaptar su texto a la normativa vigente en materia de edificación y a la restante normativa sectorial aplicable.

Respecto al documento de la ordenanza aprobado inicialmente se han incorporado las siguientes determinaciones que responden a la necesidad de corregir errores materiales, omisiones, integrar algunas de las sugerencias formuladas por distintos Departamentos municipales y aclarar la redacción de algunos preceptos y que, en ningún caso, implican modificación sustancial del proyecto inicial:

Artículo 6. *Retranqueo*.—Se incorpora, por estimación de la alegación presentada durante el período de información pública, la posibilidad de autorizar en la zona de retranqueo las pérgolas, al ser considerado un elemento ornamental, al margen de la estructura de la edificación, para protección del sol y la lluvia y formado por elementos horizontales lineales que sirven de sujeción a elementos vegetales, textiles plegables, lamas móviles, vi-

drios retractiles y sistemas similares que permitan la apertura de esta superficie. Estos elementos no generan superficie edificada ni incrementa la volumetría aparente de la edificación, y por lo tanto tampoco computan a efectos de ocupación.

Estos elementos serán admitidos en la zona de retranqueo, siempre que se respete el retranqueo mínimo de 3 metros a cualquier lindero con otra parcela y a la alineación oficial

Art. 12. *Superficie ocupable.*—Por estimación de la alegación presentada durante el período de información pública, se elimina del cómputo de superficie sobre rasante a las pérgolas al ser elementos que no generan superficie edificada ni incrementa la volumetría aparente de la edificación, y por lo tanto tampoco computan a efectos de ocupación.

Art. 7. *Separación entre edificaciones.*—El artículo 7 regula la separación que las fachadas de los edificios deben guardar cuando se sitúan en la misma parcela o en parcelas colindantes. Se estima conveniente dar una nueva redacción al texto del apartado 1. “Posición relativa a la edificación colindante”, en coherencia con el apartado 2. “Separación entre edificios dentro de una misma parcela”, que habla de separación, sustituyendo la redacción de este apartado 1 por: “Separación entre edificios situados en parcelas colindantes”. El apartado 3. “Reducción de la separación mínima”, afectará tanto a las edificaciones dentro de la misma parcela como en parcelas colindantes”.

Art. 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. La actual regulación, excluye a la tipología de edificación aislada de esta posibilidad, es decir no permite salientes o vuelos a partir de las alineaciones oficiales, sin ninguna justificación. Es por ello que se propone suprimir el actual párrafo que prohíbe los salientes o vuelos a partir de las alineaciones oficiales en edificación aislada.

Art. 55. *Definición y categorías.*—Este artículo define el uso residencial y las distintas categorías de vivienda (unifamiliar y colectiva). Dentro de la vivienda colectiva, distingue entre varias clases según las piezas o recintos que las compongan y su superficie útil. Así, tenemos los estudios, los apartamentos y las viviendas convencionales. En todas estas clases, se ha indicado que las superficies de las terrazas, balcones, miradores y tendedores no pueden computarse como superficie útil de las mismas, lo cual, carece de justificación por cuanto forman parte de estas y son superficies que complementan la superficie útil mínima exigible. Es por ello por lo que se deben computar como establece la normativa de aplicación. De hecho, el Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, establece que forman parte de las viviendas la mitad (50%) de la superficie útil de terrazas, tendedores y balcones.

Art. 106. *Altura libre mínima y superficie mínima de los locales.*—Dentro del uso Oficinas este artículo establece la altura y la superficie mínimas 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 de forma que se puedan desarrollar cumpliendo el resto de las condiciones que la presente ordenanza regula. Por lo tanto, este artículo únicamente regulará la altura mínima, suprimiendo la superficie mínima de los locales.

3. Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con inclusión del texto modificado según el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases del Régimen Local, así como mediante los medios telemáticos a los que se refiere el artículo 70 ter de la citada Ley 7/1985.

4. Notificar individualizadamente la presente resolución a todos los administrados que hayan formulado alegaciones durante el período de información pública».

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.

Se podrán autorizar las pérgolas definidas en el artículo 48, en las zonas de retranqueo respetando una distancia mínima de 3 metros a cualquier lindero con otra parcela y a la alineación oficial.

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.

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.

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. Separación entre edificios situados en parcelas colindantes.

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.

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) del apartado siguiente.

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

4. *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 sí 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.

1. *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 sí 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.

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, 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).

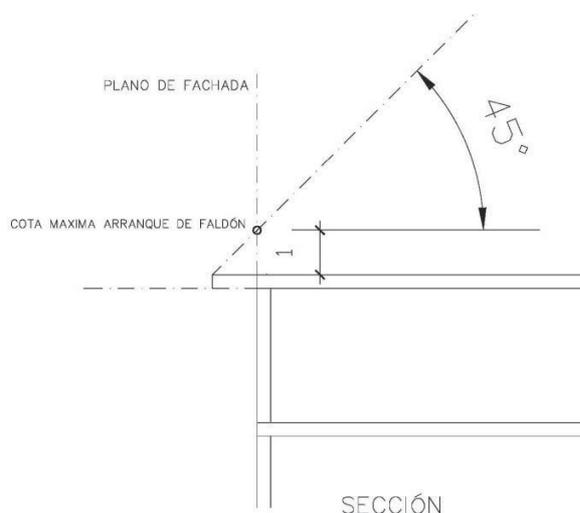


Figura 24.1

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)

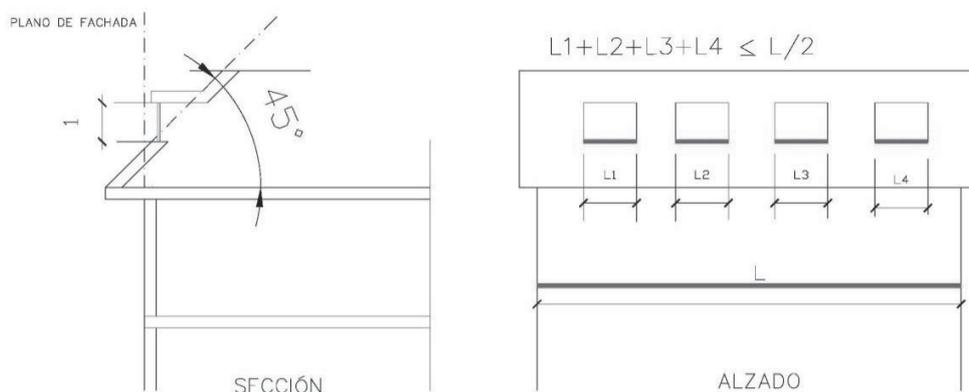


Figura 24.2

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)

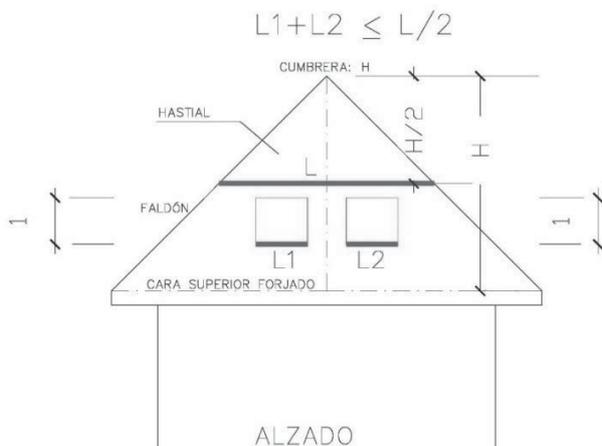
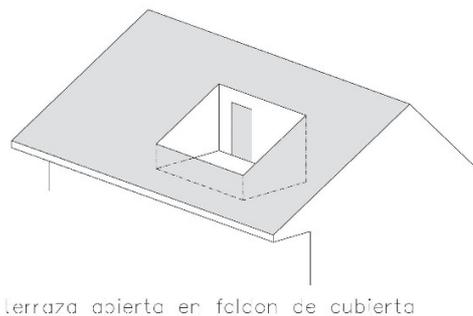


Figura 24.3

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 falcon 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.

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.

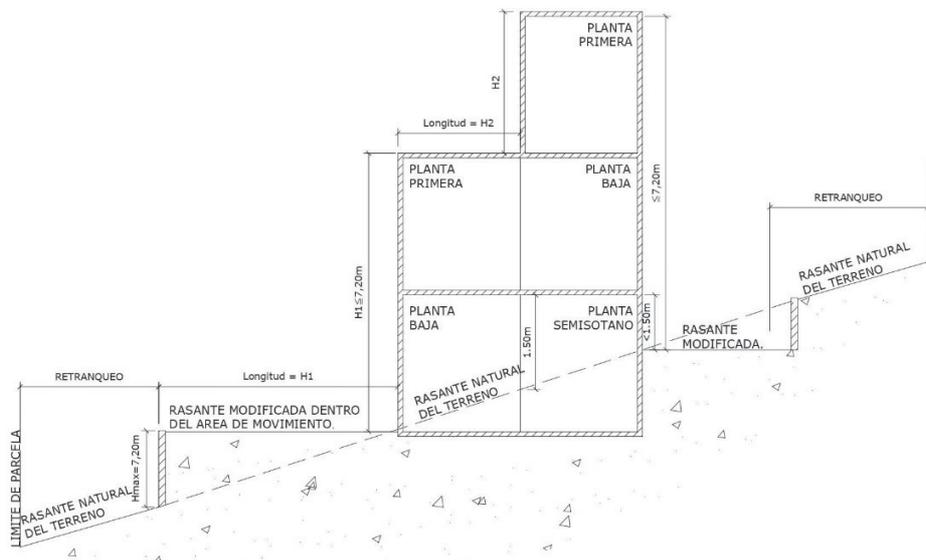


FIG. 25.1. Supuesto de vivienda unifamiliar

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.*

En uso residencial estas instalaciones, salvo las chimeneas, deberán quedar bajo planos con inclinación de 45º 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)

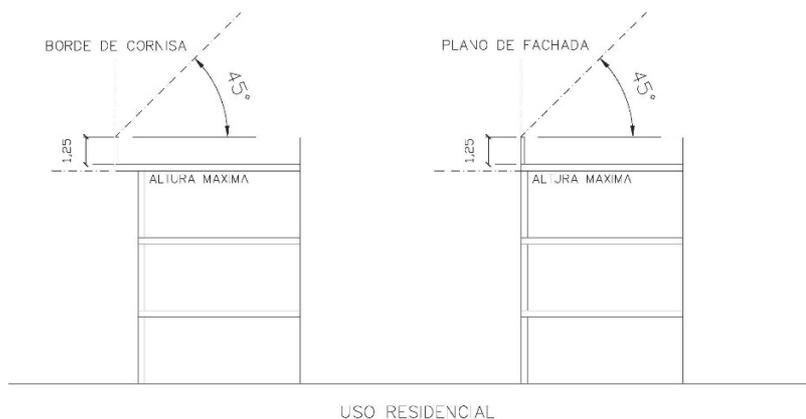


Figura 26.1

- 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.

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.

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.

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.*

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.

- 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)

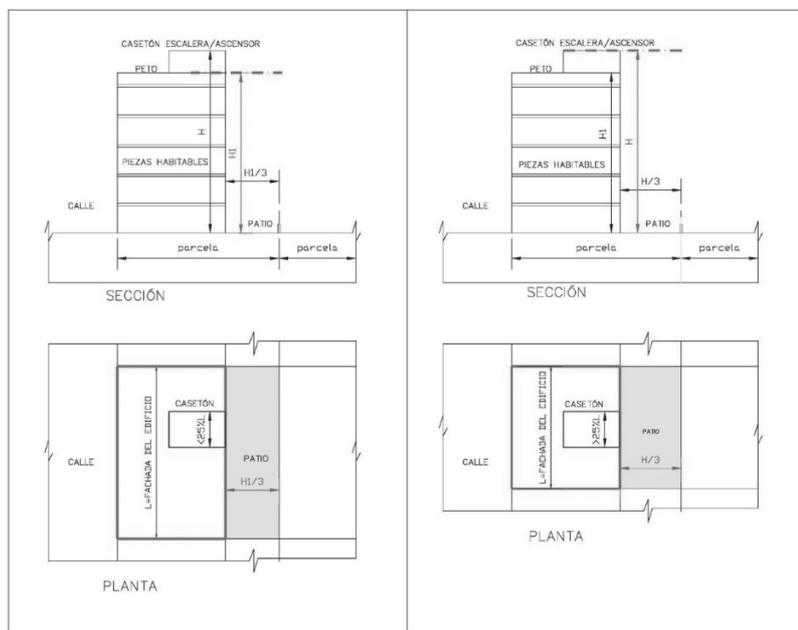


Figura 37.1

- 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.

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 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.

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 55. Definición y categorías

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de la familia.

Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso independiente y exclusivo a la unidad parcelaria. Se distingue:

Tipología aislada: es la que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes. Sólo existe una vivienda por cada parcela o subdivisión interior en los supuestos que expresamente se determinen en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes.

Tipología agrupada: (en hilera, pareadas y adosadas) es aquella que aun ocupando parcelas independientes se adosan por uno, dos, o más linderos (adosamiento múltiple) a las viviendas colindantes, formando desarrollos lineales de más de dos viviendas.

Esta condición de vivienda unifamiliar no se pierde cuando sobre aquellos ámbitos de actuación establecidos por el Plan General, se configuran parcelas unifamiliares en las que se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar que será la que establece la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares. Es decir disponen de algún elemento "privado", común a un grupo de viviendas (viario de acceso, zonas ajardinadas, de recreo.). La vivienda unifamiliar será aquella en la que en toda la proyección vertical de la edificación no exista más de una vivienda unifamiliar, aun cuando existan elementos privados comunes. (como por ejemplo: planta sótano destinado a garaje aparcamiento u otros espacios de carácter comunitario)

Categoría 2ª. 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.

Dentro de la categoría 2ª "edificación colectiva" se distinguen las siguientes clases:

Estudio:

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 25 m², ni superior a 31 m² compuesta de:

- Estancia-comedor-cocina, que sirve a la vez de dormitorio de 22 m² de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m² de superficie útil mínima.

Apartamento:

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 31 m² compuesta de:

- Estancia-comedor-cocina de 18 m² de superficie útil mínima.
- Dormitorio principal de 10 m² de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m² de superficie útil mínima.

Vivienda convencional:

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 31 m² compuesta por el resto de posibles combinaciones de piezas no contempladas en los estudios o apartamentos.

Los denominados por la Ley 1/1999 de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid y por el Decreto 79/2014, de 10 de julio como "apartamentos turísticos" y "viviendas de uso turístico" no son autorizables en todo el término municipal.

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.
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)

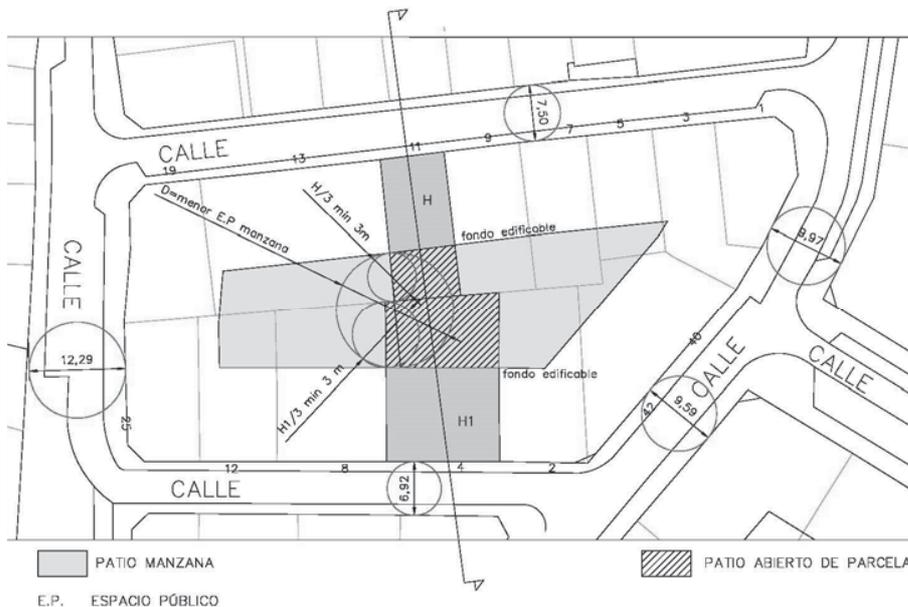
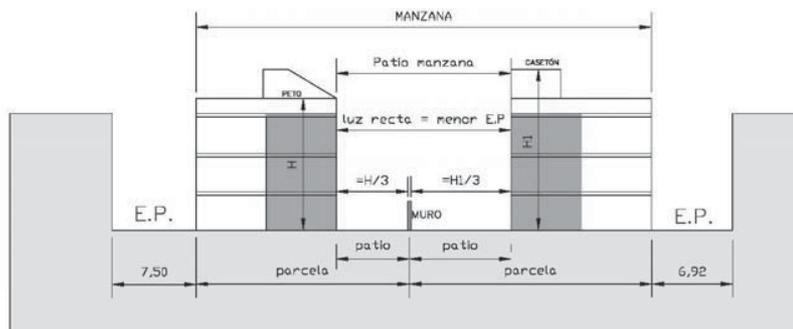


Figura 56.1



DEBERA CUMPLIRSE LA DOBLE CONDICIÓN:

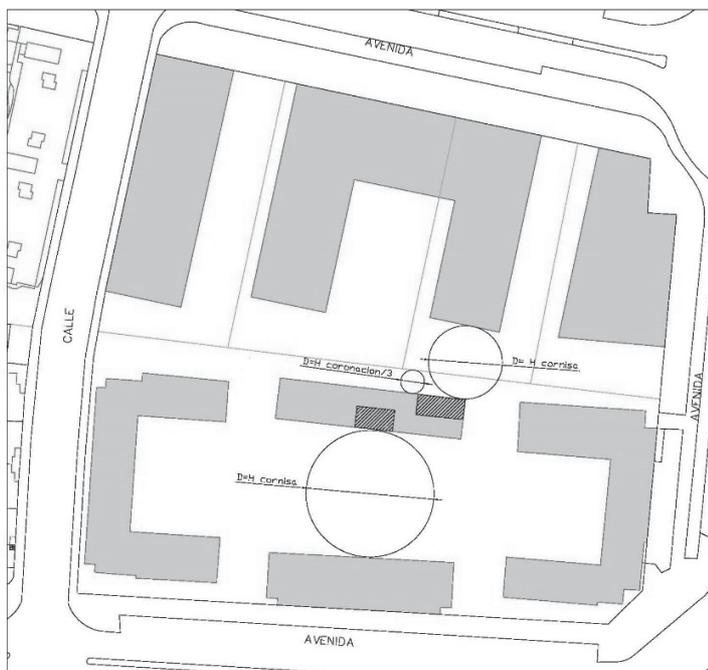
1. Espacio libre privado en parcela= $H/3$ mínimo 3 m
2. Separación entre fachadas = menor E.P

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

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 exime 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

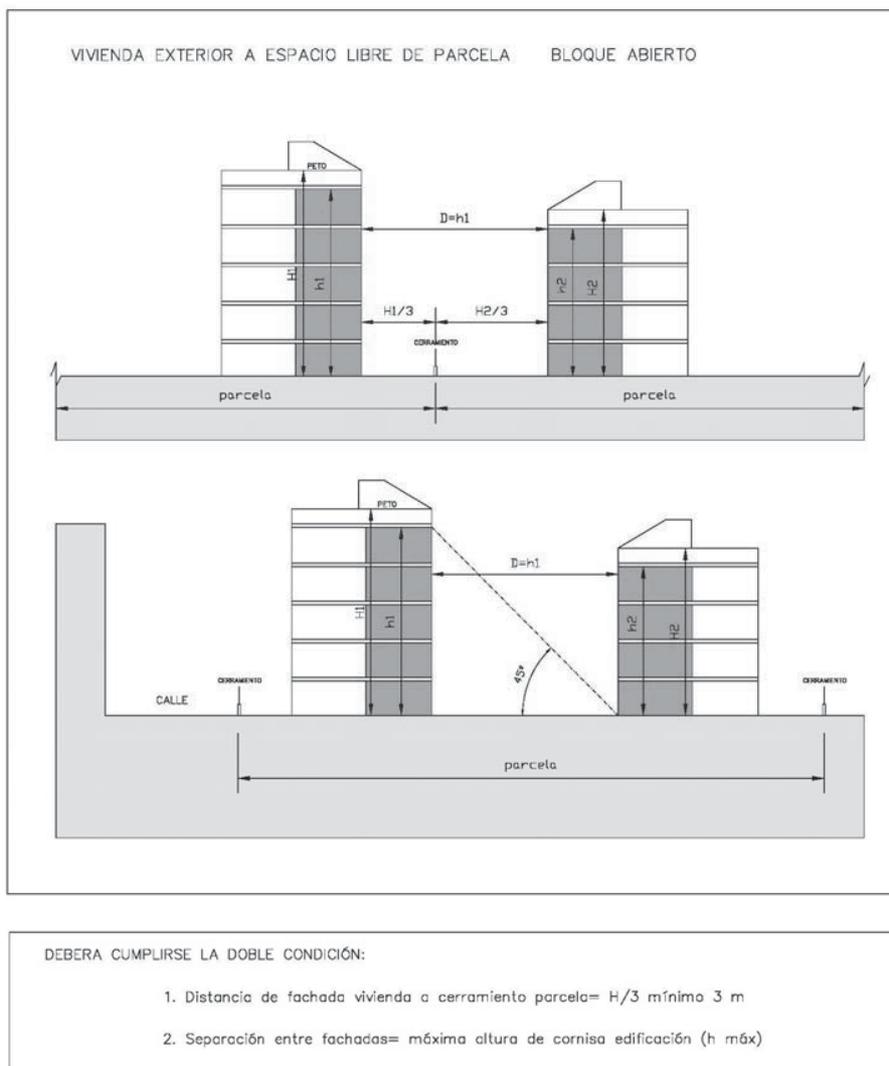


Figura 56.4

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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.

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:

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.

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.

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.

- 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 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 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.

- 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 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

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).
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 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 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.
- 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.

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:

- a) 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.
- b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- c) 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.

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 sobreancho 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 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 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:

Ángulo 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	
Ángulo 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
Ángulo 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.

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 comunicarse 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 comunicarse 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:

- 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.

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.

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.

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.
- 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.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo transcrito, significando que el citado acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello sin perjuicio de que se pueda interponer cualquier otro recurso que estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcobendas, a 11 de mayo de 2021.—La secretaria general del Pleno, Gloria Rodríguez Marcos.

(03/17.099/21)

