

SIS: 13462-3

Alcaldía Municipal de Villavieja de Odón
Ayuntamiento de Villavieja de Odón
PLENO

28 APR 2005

P.D. El Técnico de Edificación y Urbanismo,



TEXTO MODIFICADO SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE



CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

En el artículo 1.7. **DEFINICIONES** se añaden las siguientes:

BLOQUE DE EDIFICACIÓN DIFERENCIADO

Cualquier parte de una edificación que además de formar sector de incendios independiente, no posee accesos comunes o zonas comunes con el resto del edificio en cuestión, salvo la zona de parcela no ocupada por la edificación y los accesos a la misma, en su caso, y siempre que el área suma de la proyección sobre el terreno de todas sus plantas no tenga ninguna zona común con el área proyectada de idéntica forma del resto de la edificación.

EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE

Se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas bajo rasante.

EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE

Se denomina al cómputo superficial total máximo que puede edificarse en plantas sobre rasante, con las salvedades indicadas en las normas generales de edificación.

EDIFICACION AUXILIAR

Se define como edificación auxiliar aquella que sirve de complemento a la edificación principal.

PLANTA BAJO RASANTE

Se entiende por aquella zona de una edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista del mismo 1 metro por encima, medido en vertical, o cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,75 metros por debajo, medidos en vertical.

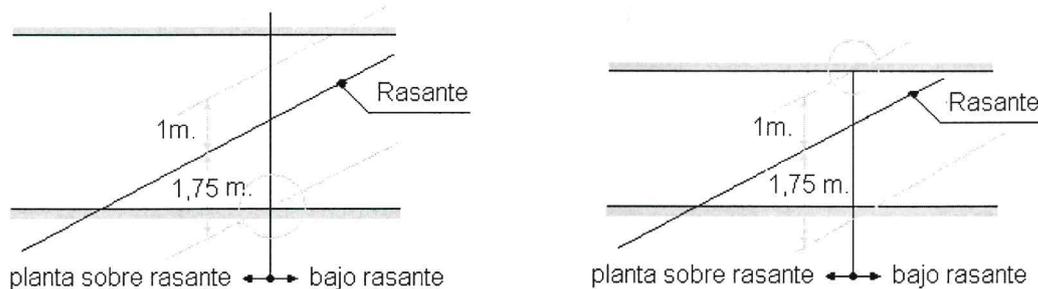


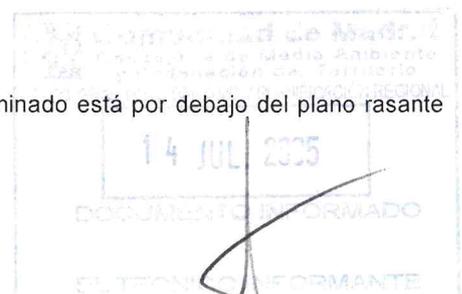
Fig. 1.7.2 Determinación de planta sobre y bajo rasante

PLANTA SOBRE RASANTE

Las zonas de la edificación que no cumplen la condición de planta bajo rasante. Esto es aquella zona de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra a un metro o más, medido en vertical, por encima del plano rasante oficial, y que además tiene la cara superior del pavimento de suelo terminado por encima del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,75 metros por debajo, medidos en vertical.

PLANTA CON SUELO BAJO RASANTE

Aquella zona de la edificación cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del plano rasante oficial.



29 ABR 2005

El Secretario General

PLANTA PRIMERA

Aquella zona de planta sobre rasante, que no cumple la condición de planta baja pero que está inmediatamente por encima de la planta baja o aunque no exista zona edificada debajo, si la hubiese cumpliría la condición de planta baja.

OTRAS PLANTAS

Aquella zona de la edificación que está por encima de la planta primera.

RASANTE BASICA

Una vez ejecutadas las vías públicas en el desarrollo de un proyecto de urbanización, las manzanas resultantes, dispondrán de un perímetro de aceras, o de un perímetro mixto de aceras y terreno natural en el caso de colindar con zonas verdes o similares, y, por tanto, una línea divisoria entre la propiedad pública y privada. A esa línea en general alabeada y cerrada la llamaremos "rasante básica", que convenientemente rectificadas sirve de base para fijar las rasantes oficiales.

SUPERFICIE RASANTE DE MANZANA URBANIZADA

Denominaremos así a la superficie que formaría una tela elástica tensada cuyos límites fueran la línea rasante básica definida en el anterior párrafo (la superficie así conformada no presentaría montículos ni depresiones).

PLANO RASANTE PARA CASOS DE TOPOGRAFIA COMPLICADA

El perímetro de cada parcela individual edificable será, en general, una curva cerrada alabeada contenida en la superficie rasante de manzana urbanizada. El plano que contenga la recta que une los puntos de máxima y mínima cota de tal perímetro y a una perpendicular a dicha recta que pase por un punto cualquiera de la misma que además sea horizontal, tendrá la consideración de "plano rasante. Respecto a este plano, en general no horizontal, se aplicarán los conceptos de plantas bajo rasante, planta con suelo bajo rasante, plantas sobre rasante, edificabilidad bajo rasante, edificabilidad sobre rasante, planta baja, planta primera o entreplanta, planta de piso y otras plantas.

En el caso de que existan más de un punto de cota máxima, o mas de un punto de cota mínima, o se den ambos casos, se tomará por punto, bien de cota máxima o de cota mínima al punto central del segmento rectilíneo que una los puntos mas distanciados de igual cota.

Se modifican las siguientes:

ENTREPLANTA

Planta formada por un forjado construido entre el suelo de planta baja y su techo que respeta por encima y por debajo alturas libres no inferiores a 2,20 metros, y siempre que ocupe como máximo el 50% de la superficie de la planta baja.

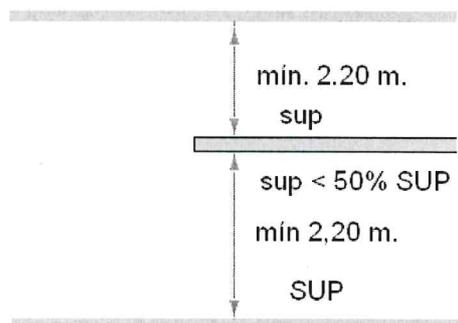


Fig 1.7.1 Entreplanta

29 ABR 2005

El Secretario/a

PATIO INGLÉS

Situado en colindancia con una de las fachadas de la edificación tiene como función proporcionar acceso, en su caso, y ventilación e iluminación a la planta semisótano. Su cota de piso no será inferior a la cota de suelo de la planta a la que sirva y su longitud no superará 2,50 m la longitud de la fachada a la que sirva. La anchura máxima del patio será 1,50 m y la longitud mínima será 3,00 m.

En el caso de que el patio inglés sirva para dar iluminación a la planta sótano, la cota de piso del patio no distará de la cara inferior del forjado de techo más de 1,00 m y su ancho no superará 1,00 m.

PLANTA BAJA

Aquella zona de planta sobre rasante, cuya cara superior del pavimento de suelo terminado está por debajo del nivel definido por un plano paralelo al plano rasante oficial, que dista de éste mismo 1,5 metros por encima, medidos en vertical.

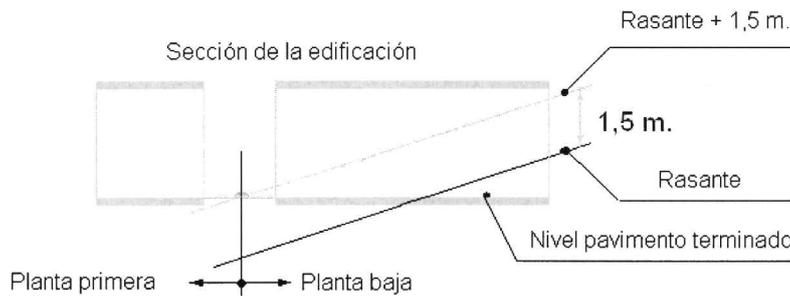


Fig. 1.7.3 Planta baja.

Quando las alturas de forjado y pavimento coincidan en una zona de edificación, y exista línea divisoria entre la parte considerada como planta baja y la considerada como planta bajo rasante, esa línea no siempre será paralela a las divisorias características del edificio, a efectos de reparto de usos podrá sustituirse por una línea quebrada conveniente a los fines del proyecto que delimite el mismo porcentaje superficial entre ambas partes.

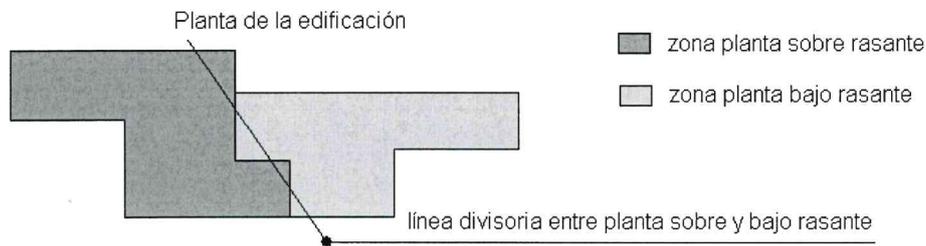


Fig. 1.7.4 Reparto superficial equivalente siguiendo divisorias características de la edificación entre la zona considerada planta sobre rasante y planta bajo rasante.

Y se elimina la siguiente:

PLANTA DE PISO (PP).

Toda planta construida por encima de la planta baja y cuyo forjado de techo limita con la fachada de la edificación.

CAPITULO 2. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

No se modifica



AYUNTAMIENTO DE MADRID
Comisaría de Medio Ambiente,
Urbanismo y Ordenación del Territorio
Aprobado PROVISIONALMENTE por el
PLENO del Ayuntamiento en sesión de
29 ABR 2005
El Secretario General,
PD. El Técnico Jurídico de Urbanismo,

CAPITULO 3. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

No se modifica

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

El Art. 4.3.- CLASIFICACION E INTENSIDAD DE LOS USOS queda modificado en su totalidad como sigue:

En relación con su localización los usos se clasifican en:

- a) Usos permitidos.
- b) Usos autorizables en localizaciones especiales.
- c) Usos prohibidos.

USO PERMITIDO: es aquel que puede implantarse por estar expresamente catalogado como tal o ser de naturaleza completamente asimilable.

USO AUTORIZABLE EN LOCALIZACION ESPECIAL: todo aquel expresamente catalogado bajo tal condición, o de naturaleza completamente asimilable, que puede ser implantado sin alteración de las características y fines propios de esa zona territorial por su singularidad en relación con otras a las que el planeamiento somete a la misma ordenación. Las condiciones de intensidad de este uso, las razones que hacen singular la zona y las posibles condiciones adicionales requieren su estudio particular bajo los principios de garantía de mantenimiento de los fines y características territoriales que persigue el planeamiento, así como de la ausencia de agravios comparativos. Por lo que todo acuerdo de aprobación de este uso deberá necesariamente recoger ese estudio.

USO PROHIBIDO: Aquel que no puede implantarse ni autorizarse, por considerarse incompatible con el uso principal o característico de la zona territorial. Las diferentes ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos permitidos. Cualquier uso no expresamente comprendido como uso permitido o que resulte autorizable de acuerdo con las definiciones anteriores es uso prohibido.

En relación con su intensidad los usos permitidos y los usos autorizables en localizaciones especiales se clasifican en:

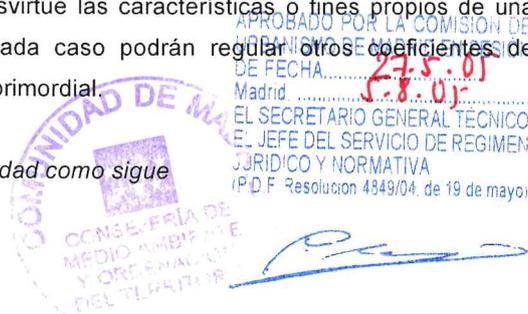
- 1.- Uso principal o característico.
- 2.- Uso compatible
- 3.- Uso complementario

USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO: todo aquel que define con carácter predominante una zona del territorio, pudiendo llegar a ser el único en toda la zona.

USO COMPATIBLE: todo aquel que puede coexistir con el uso principal que caracteriza una zona del territorio, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios, y que aunque puede llegar a ser el único dentro de una edificación no caracteriza la zona del territorio. Su limitación en intensidad se regula mediante categorías. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular coeficientes de intensidad.

USO COMPLEMENTARIO: todo aquel que puede coexistir con otros usos permitidos, pero con intensidad limitada, en general, al 20% de la superficie total edificada sobre rasante en relación al resto de usos en la edificación en que se sitúen, para que no altere o desvirtúe las características o fines propios de una zona del territorio. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular otros coeficientes de intensidad entre usos, en virtud de su finalidad u objeto primordial.

El Art. 4.4.3. Localización de los usos queda modificado en su totalidad como sigue:



29 ABR 2005

El Secretario General,
RD. El Técnico Justo de Urbanismo

Según su localización los usos pormenorizados podrán situarse:

1. Como uso principal en edificio de uso exclusivo o bloque de edificación diferenciado.
2. Como uso principal autorizable en localizaciones especiales.
3. Como uso compatible o complementario en las siguientes plantas de la edificación:
 - 3.1. Plantas bajo rasante
 - 3.2. Planta baja
 - 3.3. Planta primera o entreplanta
 - 3.4. Otras plantas superiores
4. Como uso compatible o complementario autorizable en localizaciones especiales.

El Art. 4.4.4. Cuadro general de los usos queda modificado en su totalidad como sigue:

| USO GLOBAL | CLASE | CATEGORÍA | SITUACIÓN COMO USO | | |
|-------------------------------------|---|--|----------------------------|---------------------------|---|
| | | | PRPAL | COMPATIBLE/ COMPLEMENT | |
| 1) Residencial | A) Vivienda | 1) Unifamiliar | 1 | 4 | |
| | | 2) Bifamiliar | 1 | | |
| | | 3) Multifamiliar | 1 | | |
| | B) Residencia comunitaria | 1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas | 1 | 3.2/4 | |
| 2) Terciario | A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas) | 1) Superficie hasta 200 m ² Única razón comercial | 1 | 3.2/4 | |
| | | 2) Superficie hasta 500 m ² y una o varias razones comerciales | 1 | 3.2/4 | |
| | | 3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales | 1 | | |
| | | 4) Superficie hasta 2.500 m ² y una o varias razones comerciales | 1 | | |
| | | 5) Superficie superior a 2.500 m ² y una o varias razones comerciales | 1 | | |
| | B) Oficinas | 1) Despachos y consultas profesionales | - | 3.2 / 3.3 / 3.4/4 | |
| | | 2) Sin atención al público | 1 | 3.2 / 3.3 / 3.4/4 | |
| | | 3) Con atención al público | 1 | 3.2 / 3.3/4 | |
| | C) Hotelero | 1) Hasta 50 habitaciones y 2.500 m ² c. | 1 / 2 | | |
| | | 2) A partir de 51 habitaciones y 2.501 m ² c. | 1 | | |
| | D) Reunión | 1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas | 1 | 3.2/4 | |
| | | 2) Idem. de más de 50 plazas | 1 | 3.2 | |
| | | 3) Bares, cafeterías y asimilables | 1 | 3.2 | |
| | | 4) Salas de fiestas, discotecas, bares de copas y asimilables | 1 | 4 | |
| | | 5) Clubes sociales | 1 | 3.2/4 | |
| | E) Espectáculos | 1) De carácter compatible con uso residencial, cines, teatros, etc. | 1 | 4 | |
| | | 2) Cines, salas con espectáculo, plazas de toros, etc. | 1 | 4 | |
| | 3) Equipamiento | A) Educación | 1) Preescolar (0 a 6 años) | 1 | - |
| | | | 2) Primaria (6 a 11 años) | | |
| 3) ESO (12 a 15 años) | | | | | |
| 4) Bachillerato y FP (16 a 17 años) | | | | | |
| 5) Universitario | | | | | |
| 6) Otras Enseñanzas | | | | | |
| 7) Academias privadas | | | 1 | | |
| B) Cultural | | 1) Salas exposiciones y similares | 1 / 2 | 3.2/4 | |
| | | 2) Museos y bibliotecas | 1 / 2 | | |
| C) Asistencial | 1) Clubes u hogares de mayores o jóvenes (sin residencia) | 1 | 4 | | |
| | 2) Ludotecas | 1 | - | | |
| | 3) Residencias de mayores | 2 | | | |
| | 4) Centros de prestación de servic.de asistencia social | 1 | 3.2/4 | | |

29 APR 2005

| USO GLOBAL | CLASE | CATEGORÍA | SITUACIÓN COMO USO | | |
|--|----------------------------|--|---|---------------------------|-------|
| | | | PRPAL | COMPATIBLE/ COMPLEMENT | |
| | D) Sanitario | 1) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.) | 1 | 3.2/4 | |
| | | 2) Con internamiento Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.) | 1 | - | |
| | | 3) Establecimientos veterinarios | 1 | 3.2/4 | |
| | E) Institucional | 1) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local | 1 | - | |
| | | 2) Oficinas de la Admón. con atención al público. | 1 | 3.2 / 3.3/4 | |
| | F) Religioso | 1) Centros de culto y reunión | 1 | - | |
| | G) Deportivo | 1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores | 1 | 3.2/4 | |
| | | 2) Idem. con espectadores | 1 | | |
| | H) Otros servic. públicos. | 1) Mercados 2) Bomberos 3) Policía 4) Cantones de limpieza 5) Cementerios 6) Otros similares | 1 | 4 | |
| | 4) Industrial | A) Industria y talleres | 1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m ² y 5 CV | 1 | 3.2/4 |
| 2) Id. con sup. hasta 250 m ² y 10 CV | | | 1 | 3.2/4 | |
| 3) Incompatibles con uso de vivienda | | | 1 | | |
| B) Almacenes | | 1) Compatible con uso residencial. | 1 | 3.2/4 | |
| | | 2) Compatible con uso industrial | 1 | 3.2/4 | |
| | | 3) Incompatib. con otro uso | 2 | | |
| C) Producciones audiovisuales y similares | | 1) Estudios y producción | 1 | | |
| 5) Infraestructuras | A) De servicios urbanos | 1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica | 2 | 4 | |
| | | 2) Captación y distribución de agua | 2 | 4 | |
| | | 3) Saneamiento y depuración | 2 | 4 | |
| | | 4) Otros (gas, telefonía...) (*) | 2 | 4 | |
| | | 5) Residuos sólidos | 2 | - | |
| | B) Anexos. Red viaria | 1) Gasolineras o Estaciones de Servicio de Carburantes | 1 (2 Red inter-comarcal) | 4 | |
| | C) Garajes y aparcamiento | 1) Asociado a los usos - Residencial - Terciario - Equipamiento - Industrial - Infraestructuras de servicio - Espacios libres y deportivos | | 3.1/3.2/4 | |
| | | 2) Uso público exclusivo | 1/2 | 4 | |
| | 6) Espacios libres | A) Zonas verdes | 1) Parque urbano | 2 | 4 |
| | | | 2) Jardines y plazas | | |
| 3) Protección de vías | | | | | |
| 4) Anexo a viario | | | | | |
| 5) Jardines privados | | | | | |

NOTAS:

(Véanse condiciones particulares de usos que se restringen en plantas con suelo bajo rasante)

El precedente listado de usos no debe entenderse excluyente y cerrado, sino genérico y aplicable a otros usos similares a los que aquí se definen, de acuerdo con las siguientes directrices:

- 1) Los usos no contemplados, se asimilarán a los usos y categorías definidos en este cuadro siguiendo el criterio de similitud física y de repercusión medioambiental, en caso de duda fundamentada, se tratarán como usos autorizables en localizaciones especiales.
- 2) Si se produjese en la aplicación de la tabla incompatibilidad absoluta entre usos cualquiera que sea la zona donde se pretendiesen ubicar actividades y/o instalaciones, cuya implantación habitual, típica o

29 ABR 2005

El Secretario General
Urbanismo,

característica precise su compatibilidad, el uso que según la tabla no resulte compatible se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

Se añade el siguiente artículo:

• **Art. 4.4.5.- Definiciones:**

RAZÓN EMPRESARIAL: se entiende por ello, un negocio único con un fin empresarial específico, cuyo titular es una persona física o jurídica única. Las sociedades naturales se interpretarán como una persona jurídica única.

RAZÓN COMERCIAL: se entiende por ello una razón empresarial exclusivamente de uso terciario clase comercio. Se asimilará a este concepto una razón empresarial de uso terciario clase oficinas categoría 3ª nivel 1 de naturaleza comercial, si bien como uso complementario.

AGRUPACIÓN DE COMERCIOS: se emplea para expresar la coexistencia de varias razones comerciales dentro de un único edificio, o de un bloque de edificación diferenciado, o de una zona de la edificación cuyos accesos desde el exterior sean independientes de cualesquiera otras zonas o edificaciones. A efectos de la aplicación de estas normas la agrupación de comercios podrá implantarse como si se tratase de una sola razón empresarial.

En el artículo 4.5.1.B), se sustituye "Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, "casas de huéspedes" y similares (excluyéndose los "apartahoteles" o instalaciones similares)" por "Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, u otros colectivos singulares asimilables (excluyéndose los "apartahoteles" o instalaciones similares)."

Se sustituye totalmente el último párrafo del Art 4.5.2.C) que comienza por "Las ventilaciones de garajes...." por el siguiente:

"Los gases de combustión de calderas y calentadores de gas se regirán por su normativa específica (RITE). Las ventilaciones de garajes, cuartos de maquinaria, ascensores y cuartos de calderas serán independientes de las que pueden requerir las viviendas como tales (cocinas, baños, basuras, etc.) y se regirán por su normativa específica (RITE, OGPMAU, etc.). Las viviendas multifamiliares dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para gas refrigerante entre esa zona y cada vivienda."

Se sustituye completamente el párrafo: "No se permite el uso vividero en semisótanos o plantas bajo rasante" del Art 4.5.2.E), que queda redactado como sigue:

No se permite el uso vividero en plantas bajo rasante, el objeto de esta norma es que toda superficie edificable computable tenga pleno derecho a utilizarse con los usos permitidos que coincide con la superficie edificable no comprendida en plantas bajo rasante. La prohibición de usos vivideros en plantas bajo rasante, prácticamente se refiere a piezas como dormitorios, cocinas, salones, cuartos de estar, cuartos de estudio, de juegos infantiles y otras análogas, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización, por razones de salubridad. Son típicas de plantas bajo rasante piezas como garajes, trasteros, bodegas, cuartos de instalaciones, que comúnmente son de utilización ocasional. Ha de tenerse

29 ABR 2005

también en cuenta que cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

Se sustituyen todos los apartados del A) al E) del Art. 4.6.1.- completamente por el siguiente texto:

A) Clase comercio

Categoría 1ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de venta de todo tipo de productos, talleres de reparación de bienes de consumo como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una superficie máxima total de hasta 200 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 40 despreciando la parte fraccionaria del cociente.

Categoría 2ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 50 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 5, se tomará 5.

Categoría 3ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 500 y 1.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 75 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 10, se tomará 10.

Categoría 4ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 1.500 y 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 83 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 20, se tomará 20.

Categoría 5ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total superior a 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 100 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 30, se tomará 30.

B) Clase Oficinas

Categoría 1ª. Despachos y consultas anexas a la vivienda del profesional titular de aquellas tales como médicos, abogados y otras profesiones liberales.

Categoría 2ª. Oficinas y despachos privados o de la Administración sin atención al público, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².
- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

Categoría 3ª. Como la categoría anterior pero con atención al público, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².

29 ABR 2005

- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

C) Clase hotelero (con exclusión específica de apartahoteles o similares)

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2500 m² totales construidos sobre rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento. Se incluyen en esta categoría las "casas de huéspedes", cualquiera que sea su capacidad, así como las residencias de estudiantes, religiosos y asimilables de capacidad comprendida entre 31 y 100 personas residentes.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero de capacidad superior.

D) Clase reunión

(Se utiliza la nomenclatura del Decreto 184/1998 de 22 de octubre que cataloga actividades incluidas en la Ley 17/1997 de 4 de julio, ambas disposiciones de la Comunidad de Madrid)

Categoría 1ª. Restaurantes y asimilables con capacidad para un máximo de 50 plazas en mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes con igual limitación).

Categoría 2ª. Restaurantes y asimilables con capacidad superior a 50 plazas en mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes).

Categoría 3ª. Bares, cafeterías, cafés-bar, tabernas, bodegas, chocolaterías, croissanterías, heladerías, salones de té, centros lúdicos con ordenadores sin premios en metálico, clubes sociales con servicio de bebidas, y asimilables.

Categoría 4ª. Salas de baile, discotecas, bares de copas sin actuaciones en directo, salas de juventud, boleras, salas de billar, salones de juegos recreativos y de azar que no conlleven premios en metálico y asimilables.

Categoría 5ª. Clubes sociales sin servicio de bebidas ni de comidas ni espectáculos, y asimilables.

E) Clase espectáculos

Categoría 1ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo cuyo fin primordial sea el cultural, clásico, en general de escasa incidencia medioambiental compatible con el uso residencial. En esta categoría se incluyen cines, teatros, cafés o restaurantes-culturales, salas de conciertos clásicos, y asimilables.

Categoría 2ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo de cualquier otro tipo. En esta categoría se incluyen cines, teatros, salas de fiesta, cafés-espectáculo, restaurantes-espectáculo, plazas de toros, salas de conciertos, salas multiuso y asimilables.

El último párrafo del Art.4.6.2.A) que comienza por "Queda excluido el uso público en plantas cuyo suelo esté bajo rasante...", se sustituye completamente por lo que sigue:

Cualquier zona de la edificación que sea planta con suelo bajo rasante no podrá albergar usos públicos con densidad alta de ocupación, entendiéndose por ello las superiores a 1 persona por cada 2 metros cuadrados. Si la zona es considerada planta bajo rasante no podrá tener uso público prolongado, ni puestos de trabajo permanentes durante la jornada o que requieran una iluminación alta para leer, o apreciar detalles o que requieran una atención prolongada. Ha de tenerse también en cuenta que

*P. el
García*

29 ABR 2005

cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

El objeto de esta norma es que toda superficie edificable computable tenga, si no completamente, prácticamente casi pleno derecho a utilizarse con todo cuanto sea inherente a los usos permitidos y plenamente en toda la superficie edificable no comprendida en plantas con suelo bajo rasante.

Así en edificaciones de uso hotelero como hoteles, residencias, pensiones, etc. no permitir usos vivideros públicos en lo que hemos definido como plantas bajo rasante, que prácticamente se refieren a las habitaciones o suites, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización.

Igualmente en el caso de lugares o zonas de locales de una afluencia de público masiva, es decir de una densidad de ocupación alta, como bares de copas, discotecas, salas de baile, salas de fiesta, teatros, cines y demás actividades con graderíos, etc., etc., que tampoco se permita en lo que hemos definido como planta con suelo bajo rasante, de forma que no sea precisa evacuación ascendente en caso de emergencia.

En plantas bajo rasante podrán situarse aquellas zonas de baja densidad de ocupación, que además no precisen puestos de trabajo de utilización permanente. Podrán situarse vestuarios, aseos públicos o de personal, almacenes compatibles con uso residencial, juegos que no necesiten dedicación permanente de personal, se utilicen poco tiempo y ocupen espacios que impidan una afluencia masiva, como boleras, mesas de billar, y otros similares que sirvan de complemento a otras actividades de ocio, cuartos de instalaciones, garajes, pequeños comedores de restaurantes sin barra y sin camareros permanentes, y, en todos estos ejemplos, siempre que se doten de medios de iluminación y de ventilación artificiales suficientes y con vías de evacuación ascendente que cumplan con las condiciones impuestas por la reglamentación contra incendios vigente. No podrán situarse despachos de uso permanente, cocinas, salas de juegos recreativos de distinta naturaleza a los enunciados, almacenes de sustancias peligrosas o inflamables.

Se sustituye el texto completo del Art.6.2. C) Condiciones de aparcamiento por este otro.

Véase el art. 4.11 de este capítulo.

Las operaciones de carga o descarga de mercancías habrán de realizarse dentro de la propia edificación o parcela adscrita en las clases y categorías siguientes:

| Clase | Categoría |
|--------------|--|
| Comercio | 3ª, 4ª y 5ª |
| Hotelero | 1ª y 2ª |
| Reunión | 4ª (excepto bares de copas de superficie inferior a 100 m ²) |
| Espectáculos | 1ª y 2ª |

En zonas consolidadas, si fuere materialmente imposible cumplir estas condiciones, se requerirá un estudio de su viabilidad previo a la solicitud de licencia de cualquier otro tipo de solución, que pudiere autorizarse en razón de las características del entorno.

Se añaden dos nuevos apartados al Art.6.2.:

E) Condiciones de agrupaciones de comercios.

Las zonas comunes que se proyecten deberán poseer vías de evacuación que deberán estar libres de obstáculos y claramente diferenciadas, al menos mediante el empleo de franjas de pintura o cualquier otro elemento delimitador de equivalente claridad. Esto podrá llevarse a efecto, en zonas diferenciadas

29 AB 2005

El Secretario de Urbanismo,

del local, sin barreras físicas, y, por tanto, con partes del local de utilización común (accesos y pasillos), o mediante subdivisión en locales independientes con vestíbulo, pasillos y accesos formando una zona común de acceso, o en forma mixta. Será obligatoria la subdivisión cuando la implantación de una razón comercial precise calificación ambiental y como medida correctora obligatoria deba aislarse del resto.

F) Condiciones de evacuación de humos, gases y aire enrarecido:

En cualquier edificación de nueva planta los locales que se definan dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para el fluido refrigerante entre esa zona y cada local.

Así mismo por cada local independiente o por cada 200 m² o fracción de local de mayores dimensiones se dispondrá de conducto independiente de cualquier tipo de shunt, que sobrepase la cubierta en la forma que defina la vigente Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano de Villaviciosa de Odón, para posibilitar la extracción de humos, vapores, aire enrarecido, etc., de 300 mm de diámetro mínimo, o sección equivalente convenientemente aislado térmica y acústicamente.

Se sustituye el párrafo del art. 4.7.3. que dice: "Se proveerá en la edificación o dentro de la parcela adscrita aparcamientos a razón de 1 plaza/50 m²c." elimina por regularse mas adelante (ver art. 4.11) por:

"Ver artículo 4.11 de este Capítulo"

Se divide el art. 4.8.1.A) Clase Industria y talleres en la Categoría 3 en dos niveles:

Art. 4.8.1.A) Clase Industria y talleres.

Categoría 3ª. Industrias y talleres incompatibles con la vivienda de los siguientes niveles:

- **Nivel 1:** compatibles con usos terciarios e integrados estética y funcionalmente con los mismos. Se caracterizan por albergar procesos limpios, es decir, por no ser generadoras de residuos o vertidos de naturaleza diferente a la de los residuos domésticos; así como por presentar una apariencia externa similar a los de cualquier edificación terciaria diseñada para oficinas, comercio, etc.
- **Nivel 2:** resto de talleres e industrias compatibles con presencia de personas en su entorno.

Al ART. 4.9.1.A) Clase: Servicios urbanos se añade cuanto sigue:

Y respecto a estaciones con antenas repetidoras de telefonía móvil y asimilables, reguladas por la vigente Ley General de Telecomunicaciones que utilicen el dominio público radioeléctrico:

Se permitirán como uso complementario en parcelas de usos diferentes al residencial si distan en cuanto a su ubicación 200 metros o más de cualquier edificación residencial permanente, escuelas infantiles, colegios, institutos, residencias colectivas de carácter permanente (no hoteleras), en caso contrario se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

Teniendo en cuenta el R.D.1066/2001 de 18 de septiembre actualmente hay que entenderlas como potencialmente peligrosas y sujetas por tanto al trámite de evaluación ambiental de actividades.

En las parcelas calificadas de servicios urbanos e infraestructuras en las que ya existían antenas a la entrada en vigor de la revisión del PGOU, **cual son las existentes en la**

29 ABR 2005

calle Guadiana c/v a la calle Miño de la Urbanización "El Bosque", y en la avenida de Madrid n ° 60 (parcela VP-9) de la Urbanización "El Castillo", podrán quedar autorizadas siempre que se cumplan los requisitos del R.D. 1066/2001 de 18 septiembre.

Para poder obtener autorizaciones en localizaciones especiales, serán condiciones necesarias:

- 1) La aceptación de compartir infraestructuras por parte del operador solicitante, de forma que exista igualdad de oportunidades para todos ellos.
- 2) La aprobación municipal previa de un plan de necesidades de desarrollo de infraestructuras presentado por el operador solicitante, que permita compatibilizar sus legítimos intereses, con los urbanísticos de competencia municipal.

Se añaden los artículos 4.11. y 4.12.:

ART. 4.11. NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS PLAZAS MÍNIMAS NECESARIAS DE APARCAMIENTO PARA AUTOMÓVILES DE TURISMO Y FURGONETAS ASIMILABLES.

Cuanto en este artículo se dispone se aplicará en general, salvo que alguna ordenanza particular fije alguna condición distinta. El objeto de la norma es que zonalmente no se provoquen ni colapsos circulatorios ni de necesidades de aparcamiento superiores a las que es capaz de absorber, pero sin exigencias excesivas que impidan iniciativas perfectamente asumibles. Se dotarán plazas para minusválidos en la forma y proporción que establece la Ley 8/93 sobre Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y sus disposiciones complementarias.

4.11.1 Uso residencial:

Las condiciones se fijan en cada ordenanza particular, como mínimo se fija en una plaza por vivienda dentro de la propia parcela o edificación, salvo lo dispuesto en el art. 4.9.2.C de este Capítulo.

4.11.2 Usos diferentes al residencial:

Factores que influyen en la dotación necesaria de aparcamiento:

1. La necesidad de aparcamiento no es proporcional a la superficie de un local, ni siquiera teniendo en cuenta zonas computables y no computables, sino más bien a su ocupación simultánea máxima real habitual.
2. Incluso esa ocupación simultánea máxima real habitual puede ser muy diferente en función de cómo se oriente un mismo tipo de negocio, pero no ha de considerarse ya que cualquier licencia de actividad es transmisible
3. Que la proporción de personas que acuden a pie o en automóvil depende de que la actividad proporcione servicio principalmente a colectivos localizados en el barrio (peatones – no tendrían incidencia en el problema-), o atraigan a clientes de un amplio territorio (transportada), y entonces, hay que tener en cuenta las influencias de los transportes colectivos públicos o privados. Que esa ocupación simultánea tiene siempre una cota máxima por cuestiones de seguridad, pero que en la mayoría de actividades la ocupación simultánea real habitual máxima, no se acerca a esa cota.
4. Que la ocupación simultánea ordinaria significativa puede ser fundamentalmente diurna y/o mayor en jornadas laborables o nocturna y/o mayor en fines de semana, dependiendo de la actividad.
5. Que en centros comerciales y grandes comercios, así como actividades de ocio a medida que aumenta el tamaño se favorece la utilización del automóvil.
6. Que las plazas a computar son tanto las de titularidad privada del promotor de la actividad en

29 ABR 2005

El Sr. Alcalde
P.D. El Técnico Justo Urbanismo,

la parcela o edificación de que se trate, como las adyacentes de vías públicas, o aparcamientos de uso público que se asignen. Que esas plazas públicas podrán asignarse simultáneamente a actividades con momentos compatibles de necesidad significativa considerando lo expresado en el punto anterior.

7. Que existen actividades como talleres de reparación, montaje, exhibición de vehículos o maquinaria autotransportada de tamaño muy superior al de un turismo ordinario que requieren otras dotaciones de aparcamiento diferente que han de resolverse en su propia parcela o edificación.

4.11.2.1 Parámetros para la determinación de la dotación mínima necesaria de plazas de aparcamiento.

- Asignación de plazas públicas (App): en los nuevos proyectos de urbanización a cada parcela resultante se le asignará un cómputo de plazas públicas obtenido con el método que se establece mas adelante.
- Coefficiente de reparto (Cr). se expresa en tanto por uno y expresa la relación dentro de una parcela entre la superficie del local en cuestión y la superficie edificable total de la parcela.
- Coefficiente de necesidad (Cn). Se define como la relación entre el número de personas que acude a la actividad y que provoca la necesidad de aparcar un vehículo automóvil
- Coefficiente de reducción zonal típico (Cz) a la relación entre el numero personas que utiliza un automóvil o furgoneta asimilable en relación con el numero de personas que utiliza cualquier medio de transporte para llegar a esa zona.
- Coefficiente de influencia por tipo de actividad (Ca) Se expresa en tanto por uno e indica la máxima reducción tolerable entre la ocupación simultánea máxima (aforo) obtenida por razones de seguridad y la ocupación simultánea máxima real de la actividad.
- Aforo máximo del local (Af). Viene dado en número de personas máximo que puede ocupar simultáneamente un local obtenido por aplicación del reglamento vigente en materia de seguridad contra incendios. Se utilizará en las siguientes fórmulas, salvo que se explicita un valor distinto.

4.11.2.2 Fórmulas

Cálculo de plazas públicas asignadas a un local (Pa):

$$Pa = Cr \times App$$

Cálculo del coeficiente de necesidad:

$$Cn = 4 / (Cz \times Ca)$$

cuyo resultado viene dado en personas por plaza de aparcamiento necesaria.

Cálculo de las plazas necesarias (Pn):

$$Pn = (Af / Cn) - Pa$$

4.11.2.3 Clasificación de los usos

Se clasifican en tres grupos:

Grupo A: actividades que precisan dotaciones de aparcamiento inferiores o similares al uso residencial: son en general las de baja densidad real de ocupación simultánea habitual, y las que se ocupan en la mayor parte por público procedente de la zona mas inmediata de la ubicación de la actividad, por lo que la práctica totalidad acude a pie como:

- Pequeño comercio en general
- Bares, cafés-bar, cafeterías, restaurantes de hasta 50 plazas.
- Oficinas comunes.
- Actividades asimilables a las anteriores.

29 ABR 2005

El Secretario General
Manuel...

Grupo B: Cualesquiera actividades que precisen dotaciones de aparcamiento especiales en horas de trabajo o comercio debido a su naturaleza, o una mas elevada ocupación simultánea de sus edificios que las del grupo a por personas que utilizan medios de transporte privado, que se clasifican en:

Categoría 1ª: Caracterizada por que sus usuarios forman la parte significativa de la ocupación simultánea y han de ocupar asientos, ocupar camas, etc. De forma que el número de plazas máximo queda claramente definido en el proyecto, como:

- Salas de Conferencias y similares.
- Centros de enseñanza, academias y similares.
- Establecimientos hoteleros (parte residencial) o similares.
- Residencias de estudiantes, religiosos, etc.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = número de plazas máximo.

Categoría 2ª: Como la anterior, pero en que el personal necesario y/o los visitantes para el desarrollo de la actividad son también significativos, como:

- Clínicas, hospitales y similares.
- Residencias de mayores.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = numero de plazas máximo.

Categoría 3ª: Caracterizada por no tener una determinación precisa del número de plazas, contrariamente a las anteriores, de tipo comercial como:

- Supermercados de más de 300 m2 de sala de venta.
- Hipermercados.
- Centros comerciales o agrupaciones de comercios.
- Comercios de horario extendido llamados "de conveniencia" o similares.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 4ª: Como la categoría anterior pero de otra naturaleza, como:

- Estudios de televisión.
- Centros lúdicos.
- Oficinas de contratación de gas, telefonía, agua, etc., o asimilables por su afluencia masiva de clientes provenientes de zonas alejadas.
- En general centros de trabajo que tengan gran afluencia de personas, por razones de diversa índole.

Se determinará Af mediante un estudio caso a caso.

Grupo C: Con la misma problemática pero con incidencia significativa fuera de los horarios de trabajo ordinarios.

Categoría 1ª: Con especial significación en horario nocturno y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

- Bares de Copas.
- Cafés espectáculo.
- Discotecas.
- Salas de fiesta o de baile.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 2ª: Como la anterior pero con plazas determinadas y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

29 ABR 2005

El Secretario General,
D. José Luis Rodríguez Martínez,

- Restaurantes espectáculo o cafés-espectáculo con público sentado.
- Salones de bodas y banquetes.
- Cines, Teatros.
- Instalaciones deportivas con espectadores.
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se determinará Cz y App mediante un estudio caso a caso, y se tomará Af por el número máximo de plazas.

Grupo D: Actividades que precisan dotación de aparcamiento durante las 24 horas y cuya necesidad no se deriva de su ocupación simultánea, sino de operar directamente con vehículos como:

- Talleres de reparación de vehículos automóviles de cualquier tipo o condición: turismos, furgonetas, camiones, autobuses, maquinaria autopropulsada de obras públicas o similares, venta o alquiler de vehículos o maquinaria pesada, o similares. Servicios públicos que se presten con maquinaria pesada o vehículos.
- Estaciones de autobuses o de trenes con aparcamientos disuasorios
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Este tipo de actividades no podrán utilizar plazas de aparcamiento públicas en el desarrollo de la actividad. En el caso de estaciones de autobuses, trenes, etc., deberán además dotar de aparcamientos disuasorios propios de capacidad suficiente para el número de usuarios previsible.

4.11.2.4. Clasificación de zonas

Se clasifican aquellas que admiten usos distintos al de vivienda unifamiliar o multifamiliar como principales o compatibles, es decir:

Tipo 1: Zonas de viviendas en tres alturas, casco antiguo, zonas comerciales consolidadas y similares:

Caracterizada hoy por tener su capacidad de aparcamiento mas saturada y algunos puntos significativos en cuanto a ruido ambiental nocturno. El objetivo es no aumentar el problema.

Tipo 2: Zonas como las anteriores con servicio público de transportes. Caracterizadas por los servicios de transportes públicos en el eje de la Avda Príncipe de Asturias

Tipo 3: Centros comerciales en casco: No hay prácticamente problemática futura en este sentido, porque no se habilitan parcelas para ello en el PGOU, pero hay que prever el posible desarrollo futuro de los existentes con el objetivo es darles un enfoque comercial atractivo pero sin acrecentar problemas de aparcamiento.

Tipo 4: Polígonos industriales Pinares Llanos: El consolidado de Pinares Llanos, está ya muy saturado durante el día y con clara necesidad de no agravar sus requerimientos de aparcamiento, siendo los estudios de televisión, quiénes, a pesar de poseer un aparcamiento propio importante, han influido mas.

Tipo 5: Polígono industrial Quitapesares: Se diferencia del anterior, en que la dotación de una franja adicional de aparcamiento arroja un coeficiente de dotación de plazas públicas mayor del que sirvió de base al desarrollo de Pinares Llanos.

Tipo 6: Polígonos industriales y terciarios de nuevo desarrollo.

4.11.2.5. Determinación de los parámetros

A continuación se establecen los parámetros y el método de asignación de plazas públicas que sirvan para obtener la solución idónea, dando un orden de magnitud lógico y adaptado a la mayoría de los casos, si bien no totalmente rígido para evitar exigencias excesivas o demasiado tolerantes.

La finalidad es no provocar escasez de aparcamiento que convierta en incómoda una zona o antieconómico el desarrollo de actividades incluso de interés colectivo, de forma que sufrague el coste necesario quién realmente provoca la necesidad.

29 ABR 2005

TABLA PARA LA DETERMINACIÓN DE Ca

| Ca | | | | | |
|---------|--------|--------|---------|--------|--------|
| Grupo B | | | Grupo C | | |
| Cat 1ª | Cat 2ª | Cat 3ª | Cat 4ª | Cat 1ª | Cat 2ª |
| 1 | 2 | F-1 | 1 | F-2 | 1 |

F-1.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ca = 0,3 + 0,5 \times (\text{Superficie construida de uso comercial}/5.000) \text{ con un máximo de } 0,8$$

F-2.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ca = 0,3 + 0,7 \times (\text{Superficie de uso público del local}/1000) \text{ con un máximo de } 1$$

TABLA DE COEFICIENTES ZONALES

| | Tipo 1 | Tipo 2 | Tipo 3 | Tipo 4 | Tipo 5 | Tipo 6 |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Cz | 1 | 0,5 | 0,75 | 1 | 0,5 | R-3 |
| App | R-1 | R-1 | R-2 | R-2 | R-2 | R-3 |

Reglas y formulas para obtener los coeficientes no fijados en la tabla. (No aplicables a actividades del grupo C categoría 2, que requerirán un estudio caso a caso):

R-1.- Únicamente serán computables los garajes-aparcamiento públicos, en el número de plazas que contrate el titular la actividad para las horas de funcionamiento, dentro de un recorrido máximo de 100 metros desde los accesos públicos a la actividad. El mantenimiento de tal contrato será condición de licencia de funcionamiento.

R-2.- Computarán las plazas públicas anexas a la parcela que ocupan, aplicando después el coeficiente de reparto, así como los garajes-aparcamiento públicos según la regla anterior, pero dentro de un recorrido máximo de 200 metros. En el caso de actividades del grupo C categoría 1, computarán las compatibles con actividades del grupo B a menos de 100 m. de recorrido, que una vez asignadas a una actividad del grupo C, no se podrán asignar a otra actividad del mismo grupo que se pretendiese implantar.

R-3.- Dotación mínima básica para el proyecto de urbanización (Dm): 1 plaza por cada 100 m² edificables. Se denomina coeficiente de dotación (Cd) al número de veces que se exceda la dotación mínima básica en el proyecto de urbanización. El coeficiente de reducción zonal típico se obtendrá por la siguiente expresión:

$$Cz = 1/Cd$$

Computarán las plazas públicas que se obtengan con la siguiente expresión:

$$App = \text{Superficie construida del local} \times Cd / 100 + App \text{ de garajes-aparcamiento públicos como en la regla R-2.}$$

En el caso de actividades del grupo C categoría 1, se operará como en la regla R-2.

4.11.2.6. Otras condiciones relativas a las plazas de aparcamiento necesarias

Las clasificaciones se entenderán genéricas y se actuará por analogía en los casos no contemplados.

En los estudios caso a caso se determinará la ocupación simultánea máxima real de la actividad si ésta fuere significativamente inferior al aforo máximo permitido del local por razones de seguridad, lo que se justificará razonadamente, y requerirá incluirse en el informe técnico urbanístico.

La ocupación simultánea máxima real de la actividad así obtenida se tomará como ocupación simultánea máxima permitida (aforo máximo) figurará obligatoriamente en las licencias de instalación y de funcionamiento de la actividad, y como condición de validez de la licencia. Nunca podrá superarse en el desarrollo de la actividad.

29 ABR 2005

El Secretario General,
PD. El Técnico Jurídico y Administrativo,

Art. 4.12 - INCOMPATIBILIDAD ENTRE CIERTOS USOS O ACTIVIDADES.

Art. 4.12.1 Objeto

El hecho de que algunas ordenanzas en suelo urbano permiten una amplia variedad de usos, hace que se trate, desde un punto de vista general, evitar el posible desarrollo de actividades cuya proximidad no resulta deseable.

Como ejemplo no resultaría deseable que una clínica con internamiento se encuentre situada junto a actividades que almacenen en cantidad significativa productos, combustibles, nocivos o peligrosos, o simplemente entornos de ruido molesto, o de actividades de ocio de gran afluencia de público y situaciones similares. Siendo preciso regular ciertos principios en lo referente a usos incompatibles **entre sí**.

Art. 4.12.2 Actividades medioambientalmente significativas, incompatibilidades y efectos aditivos

Entenderemos por actividades medioambientalmente significativas aquellas que por su naturaleza pueden provocar problemas relevantes de molestias, peligro, salubridad o seguridad; o cuando por su naturaleza o proliferación provocan aglomeraciones o efectos indeseables de cualquier tipo y condición, aun aplicando medidas correctoras ordinarias; o, por el contrario, aquellas especialmente sensibles a tales perturbaciones.

Clasificación de actividades medioambientalmente significativas:

Grupo 1: actividad de naturaleza perturbadora: actividades que por su carácter favorecen un entorno molesto, nocivo, insalubre o peligroso, aun cuando hayan adoptado las medidas correctoras oportunas, simplemente por el riesgo de fallo de las mismas o por las características o cantidad del público que atraen, en definitiva generadoras de algún tipo de perturbación a la que otras actividades pueden ser sensibles. Como ilustran los siguientes ejemplos:

- a) Industrias en que se dan alguna de estas características:
 - Que puedan provocar emisión de ruidos al exterior que superen 45 dB(A) o transmitan vibraciones superiores a las expresadas en el anexo II de la OGPMAU.
 - Que generen gases de diferente composición al aire viciado procedente de instalaciones de climatización o procedentes de cocinas de restaurantes o similares.
 - Que precisen disponer de plantas de tratamiento de residuos, o que precisen licencia de vertido.
 - Que dispongan de alimentación eléctrica en alta tensión, y por tanto dotadas de centros de transformación propios de gran entidad (mas de 640 kVA).
- b) Industrias o almacenes que contengan o dispongan de:
 - Tanques aéreos de G.L.P. de capacidad superior a 5 m³. O enterrados de más de 15 m³ de capacidad de almacenamiento.
 - Estaciones de Servicio de Carburantes.
 - Productos químicos tóxicos, nocivos o peligrosos.
 - Almacenamiento de substancias, envases, productos, materias primas o transformadas cuya carga al fuego, en caso de incendio, pueda hacer peligrar a los edificios adyacentes.
- c) Actividades de ocio de multitudes y especialmente significativas con consumo de bebidas en horario nocturno.

Grupo 2: actividad de naturaleza sensible: actividades que no resulta deseable que estén lindando íntimamente con actividades del grupo anterior o con el uso residencial. En general son aquellas de gran ocupación simultánea o asimilables a uso residencial, o el propio uso residencial (se exceptúa la vivienda del guarda compatible en usos no residenciales), o que

29 ABR 2005

El Secretario General,
El Teniente de Alcalde,

por la discapacidad de los ocupantes son difíciles de evacuar, o encierran bienes irremplazables. Como ejemplos tendríamos:

- Actividades de ocio de multitudes o grandes comercios o agrupaciones importantes de comercios.
- Terciario hotelero y similar.
- Hospitales y clínicas con internamiento.
- Museos o bibliotecas.
- El uso residencial con la excepción de la vivienda del guarda compatible con usos no residenciales.
- Los de naturaleza análoga a las anteriores.

Podemos distinguir dos casos de incompatibilidad:

CASO 1: Incompatibilidad por proximidad entre una actividad de naturaleza "perturbadora" y otra de naturaleza "sensible" a esa perturbación. Clasificación:

De hecho una actividad perturbadora puede ser sensible a otra actividad perturbadora. En general tendremos tres clases de incompatibilidad:

Clase 1: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras de gran ocupación o de difícil evacuación. Ejemplo:

- Una industria química que almacene cantidades importantes de sustancias tóxicas o fácilmente combustibles, en relación con un hospital, un hotel, un teatro o una discoteca.

Clase 2: actividades que provocan un ambiente ruidoso en relación a otras que precisen un entorno de sosiego. Ejemplo:

- Una discoteca o unas salas de cine o teatro con relación a un hospital.

Clase 3: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras que encierran bienes de alto valor irremplazables o imprescindibles. Ejemplo:

- Un almacén importante de material inflamable como una pirotecnia con relación una pinacoteca o a un almacén de productos de farmacia.

CASO 2: Efectos aditivos medioambientalmente negativos:

Por agrupación de ciertas actividades del grupo 1 de similar tipo de perturbación característica. Aisladas pueden no representar incidencias problemáticas, pero que si proliferan pueden provocarlas. Este hecho se regula por la doctrina medioambiental.

Art. 4.12.3 Regulación de la incompatibilidad:

Las actividades medioambientalmente significativas, comprendidas en los grupos 1 y 2 anteriormente definidas tendrán el carácter de "autorizables", en el sentido que cuando su incompatibilidad sea:

De la clase 1 y 3: Precisarán para su autorización no estar en el mismo bloque de edificación diferenciado, ni en bloques adyacentes siempre que el bloque intermedio distancie los puntos mas cercanos de las actividades incompatibles mas de 25 metros, o que medie espacio exterior libre de edificación entre dichos puntos superior a 100 metros.

De la clase 2: existir más de 200 metros entre los puntos más cercanos de las edificaciones que albergan cada uso incompatible.

Se excluirán los casos en que una razón empresarial comprenda actividades que consideraríamos no compatibles. Ejemplo: Si un determinado empresario quiere promover un hotel que encierre una discoteca, dispondrá por su propio interés los medios para que funcione su negocio en conjunto, mientras se garantiza que no moleste a clientes o terceros.

29 ABR 2005

Art.4.12.4. Efectos contaminantes no tolerables por excesivos, o por acumulación de efectos medioambientales con otros proyectos o actividades:

Los criterios y aplicación de las Leyes 2/2002, 10/1993 de la Comunidad de Madrid con sus disposiciones complementarias, las disposiciones en materia urbanística y la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano, vienen a regular este aspecto.

El artículo 47 de la Ley 2/2002 establece como requisito previo e indispensable para la concesión de cualquier licencia municipal la obtención del informe favorable de Evaluación Ambiental de Actividades. Dicho informe se llevará a efecto con los criterios en su anexo séptimo, apartado B.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se sustituye el Art. 5.2. completamente por el siguiente texto:

ART. 5.2. MEDICIÓN DE ALTURAS. CRITERIOS GENERALES

La medición de alturas se realizará desde la cota de rasante de las aceras en las edificaciones que se sitúen en la alineación oficial.

- a) La altura de la edificación puede establecerse:
 - Por el número de plantas de sus fachadas.
 - Por la altura a cornisa (H) de sus fachadas.
 - Por la altura total o a cumbre (HT) del edificio.
- b) Cuando la ordenanza de zona señale dos o más condiciones serán de aplicación conjunta debiéndose cumplimentar todas ellas.
- c) En calles con pendiente igual o menor que el 6 % la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 20 m.
Si sobrepasa esta dimensión se medirá a los 10 m del punto más bajo de la edificación, pudiéndose escalonar ésta a partir de los 20 m.
- d) En calles con pendiente mayor del 6% será obligatorio el escalonamiento, siendo la longitud máxima continua de cada tramo de 20 m.
- e) En edificios con fachadas opuestas a calles con diferente altura de la edificación se tomará por cada calle en una profundidad máxima igual a la mitad de la distancia entre las calles respectivas.
- f) La altura de los patios interiores de parcela se medirá desde el nivel de su piso, hasta la coronación total de sus muros, incluido el antepecho de fábrica si lo hubiera y deberá cumplir todos los requisitos de altura máxima por la ordenanza.
Su anchura mínima será de 1/3 de la altura con un mínimo de 3 x 3 m. si sólo dan al patio baños y aseos y de 4 x 4 m. si existen otras dependencias.
- g) La altura libre de pisos (HLP) mínima en las piezas habitables de uso residencial será de 2,50 m. En las piezas destinadas a centros de trabajo dicha altura mínima será de 3 m., excluida la entreplanta.
En el caso de manzana cerrada se estudiarán los casos concretos, cuando la forma del solar provoque cubiertas complejas, a través del estudio de viabilidad.
Si la edificación se retranquea, la medición se efectuará desde el terreno en contacto con la edificación, entendiéndose por éste el resultante de igualar las cotas del terreno comprendido entre calles con las rasantes de las mismas.

Al art. 5.3.A), al parrafo que dice:



29 ABR 2005

"Los faldones de cubierta, que no superarán una pendiente de 30° (57,70 %) en zonas con Ordenanzas 1 y 2 y 35° (70,00 %) en el resto del suelo zonificado, no darán lugar a hastiales en ninguna de las fachadas de la edificación" *se le añade a final:* "incluidas las de los patios".

En el **ART. 5.5. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS** el primer párrafo que dice: "No se permiten piezas habitables de uso residencial en sótanos ni semisótanos" es redundante y se ha desarrollado en el art. 4.5.2 del Capítulo 4, por lo que queda sin efecto; y se sustituye el último párrafo por el siguiente:

"No se permite la construcción de más de dos plantas de sótano más que en casos excepcionales debidamente justificados por razones topográficas.

En las ordenanzas que permiten una planta bajo rasante se permitirán dos plantas bajo rasante, siempre que esta última se destine a uso exclusivo de garaje-aparcamiento. Se exceptúan las edificaciones con Ordenanza Unifamiliar o Bifamiliar, en que sólo se podrá realizar un sótano con altura libre máxima de 2.75 m."

En el **ART. 5.6. ENTREPLANTAS** se añade, al principio, lo siguiente:

"(Véase artículo 1.7 del Capítulo 1)"

En el **ART. 5.7. MEDICIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**, se sustituye "Son computables a efectos de edificabilidad:..."

- Espacios bajo cubierta con altura útil mayor de 1,50 m..." por

"Son computables a efectos de edificabilidad:

- Espacios con altura útil mayor de 1,50 m en plantas sobre rasante y bajocubierta."

En el **ART. 5.12.1. Chimeneas de ventilación y evacuación** añade al principio:

Vease artículo 4.5.2 del Capítulo 4

ART. 5.14. VALLADO DE SOLARES Y PARCELAS se suprime "NO EDIFICADAS" y el punto a) queda redactado como sigue:

- "a) Casco urbano y polígonos industriales. Muro de altura 2,20 m máximo en fachada y medianerías."

El **ART. 5.16. TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN** se redacta como: "TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN PRINCIPAL"

Se añade el **ART. 5.17. EDIFICACIONES AUXILIARES**

Para aquellas ordenanzas que permitan edificaciones auxiliares, se permite una única edificación auxiliar por parcela. No se permiten piezas habitables de uso residencial en estas edificaciones (excepto para la Ordenanza 1 "Villas de Casco Antiguo"), excluyendo por tanto, usos tales como dormitorios, salones, cocinas, despachos profesionales, etc.

Su forma será libre, pudiendo quedar adosada a la edificación principal (con entrada independiente y sin comunicación interior entre ellas), o aislada de ella.

Si la edificación auxiliar se adosa, deberá respetar en todos los casos los retranqueos fijados en cada ordenanza.

Si la edificación auxiliar es aislada, podrá reducirse el retranqueo lateral con expresa autorización del colindante. En este caso, la distancia mínima que debe haber entre edificación principal y auxiliar será el retranqueo a lindero lateral que marque la ordenanza sobre la principal.

La edificabilidad de la edificación auxiliar deberá descontarse de la edificabilidad de la edificación principal obtenida aplicando el índice máximo de edificabilidad.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA..... 27.7.05
Madrid..... 5-8:01-
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN
JURÍDICO Y NORMATIVA
(P.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo)



AYUNTAMIENTO DE MADRID
Aprobado PROVISIONALMENTE por el
PLENO del Ayuntamiento en sesión de
29 ABR 2005.
El Secretario General
ED. El Técnico Jurídico de Urbanismo,

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

En el ART. 6.6. ABASTECIMIENTO DE AGUA se sustituyen los parrafos que dicen:

“Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m² se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal o las correspondientes a clubs privados sobre parcela de usos deportivos.” por:

“Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 metros cúbicos se considera piscina. Toda piscina, con independencia del sistema de alimentación que utilice, deberá estar dotado de un sistema de depuración que asegure la calidad necesaria del agua para su uso recreativo-deportivo. En caso de no producirse el desagüe del agua desechada a red de saneamiento municipal, queda prohibido el vertido directo a cauce libre o cauce público, debiendo en este caso, ser incorporado un sistema de depuración adecuado para la utilización posterior del agua así reciclada para riego o fines análogos.

Según el Decreto 80/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de piscinas de uso colectivo, se definen como piscinas particulares aquellas de uso exclusivamente unifamiliar y no están sujetas a esta normativa. También se fija que las piscinas que den servicio a hasta un máximo de 30 de viviendas se excluyen de la aplicación de esta normativa en lo relativo a: vestuarios y aseos, servicio de asistencia sanitaria, socorristas y medios materiales y de la vigilancia y control del agua. En el artículo 36 del citado decreto, se establece que la piscina deberá disponer de 2 m² de lámina de agua por bañista.

Tomando como referencia la cifra de 2,65 hab/viv (según lo admitido en la Revisión del PGOU), tomando como profundidad media de las piscinas 1,50 m. y estableciendo tres categorías de piscinas distintas según el número de viviendas a los que se dé uso, el tamaño máximo de las mismas sería:

- Dando servicio a vivienda unifamiliar: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela privativa con un máximo de 100 m³ de agua
- Dando servicio a conjunto de viviendas inferior a 12: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 100 m³ de agua (12 viv x 2,65 hab/viv x 2 m² x 1,50 m = 95,40 m³)
- Dando servicio a conjuntos de más de 12 viviendas: la capacidad de acumulación de las piscinas proyectadas no podrá superar 7,95 m³ (2,65 x 2 x 1,50) por vivienda, con un máximo de la cifra resultante del 10% de la superficie de la parcela”

En ningún caso la acumulación de agua de la totalidad de las piscinas en una única parcela superará el 10% de la superficie de la misma. Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubs privados sobre parcela de usos deportivos.

En el caso de que existir zona común a las viviendas destinada usos deportivos, de piscina, etc., no podrán construirse piscinas que den servicio a una sola vivienda unifamiliar.

a) Método de cálculo:

Piscinas que den servicio a viviendas unifamiliares:

- Superficie de la parcela privativa= _____ m². (10% = -----)
- Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie de la parcela privativa < 100 m³ de agua.

Piscinas que den servicio a conjuntos de viviendas en número inferior a 12:

APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 26.7.05 Madrid 8.8.05 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo)

AYUNTAMIENTO DE VILLAVICIOSA DE ODÓN
Aprobado PROVISIONALMENTE por el PLENO del Ayuntamiento en sesión de

29 ABR 2005

El Secretario General Técnico

Superficie de la parcela = _____ m². (10% = _____)

Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie de la parcela < 100 m³ de agua.

Piscinas que den servicio a conjuntos de viviendas en número igual o superior a 12:

Superficie de la parcela = _____ m². (10% = _____)

Nº de viviendas = _____ (_____ x 7,95 = _____)

Capacidad de acumulación = _____ m³ < de la cifra resultante de calcular el 10% de la superficie total de la parcela < 7,95 m³ de agua / vivienda

Se exceptúan, de los casos anteriores, las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal y las correspondientes a clubes privados sobre parcela de usos deportivos.

b) Retranqueos: 2 m de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero o en el caso de que sobre ese lindero se permita el adosamiento de la edificación principal. Los bordes de la piscina no superarán 50 cm. de altura sobre el terreno colindante.

Se añade el siguiente artículo:

ART. 6.10. TRATAMIENTO ALTIMÉTRICO DE LAS PARCELAS RESULTANTES DE UNA URBANIZACIÓN

Los terrenos edificables que se urbanicen, en general, deberán corregirse altimétricamente, en caso necesario, desmontando o rellenando hasta aproximarse convenientemente a la superficie rasante de manzana urbanizada. En caso de pendientes importantes podrán formarse terrazas, procurando, en la medida de lo posible que el volumen de tierra por encima y por debajo de la superficie rasante de manzana urbanizada se compensen, y que la diferencia de cota entre terrazas adyacentes no supere un metro aproximadamente. El objeto es preparar las parcelas de forma que cuando se pretenda edificar los movimientos de tierra necesarios sean mínimos y se reduzcan problemas inherentes a topografías accidentadas.

En las zonas verdes resultantes, se actuará de forma análoga, a excepción de aquellos terrenos que por interés medioambiental, arqueológico, ecológico, etc. resulte imperativo o inconveniente actuación en este sentido. Su planeamiento específico deberá contener las normas de protección adecuadas.

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Se sustituye el Art. 7.2.6. completamente por el siguiente texto:

7.2.6. Contaminación acústica y vibratoria

Ver Anexo NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA PREVENCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

Se añade el siguiente apartado al artículo **ART. 7.5. ÁREAS DE ESPECIAL INTERÉS:**

- e) Franja adyacente a la actual M-506 (antes M-501), margen opuesta al casco urbano residencial.

Este eje viario forma hoy una frontera natural y constituye una muestra representativa del municipio para cuantos circulan por la misma. Se ha tratado de cuidar un aspecto de calidad constructiva en ambas márgenes, y concretamente en ésta, ya en la zona consolidada de Pinares Llanos se han erigido edificaciones de aspecto digno y moderno, acordes con esta intención, que se pretende mantener en cuantas edificaciones se vayan efectuando sobre la misma. Dar patrones de calidad o estética para la diversidad de posibilidades que hoy son perfectamente integrables en esta idea, por un lado es complejo, y por otro puede resultar restrictivo. No se trata de singularidades, sino de nivel de calidad para formar un conjunto moderno y agradable, huyendo, particularmente en las edificaciones visibles desde el referido viario, de tipologías edificatorias propias de edificios marcadamente industriales, comúnmente entendidas como "naves nido", y menos aún actividades al



29 ABR 2005

PD. El Técnico Informante de Urbanismo,

aire libre. El hecho de ser un "escaparate" precisamente lo hace idóneo para un conjunto estético y comercialmente atractivo, que representa un interés colectivo muy importante no solo para las actividades que se implanten en esa franja, sino para el resto de empresarios y vecinos del municipio. Y de éste interés deriva que estos proyectos sean evaluados mediante Consulta Previa en la misma forma que se ha regulado para el área de interés ambiental.

Se incorporan modificaciones al Anexo **NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LA PREVENCIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES** contenido en el documento de subsanación de deficiencias e incorporación de determinaciones complementarias exigidas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de julio de 1999, aprobado el 16 de octubre de 2003, que consisten en las siguientes correcciones:

Artículo 18. apartado 2

La frase "Cuando los equipos de sonido sean capaces...", se sustituirá por: "No se permitirán equipos de sonido capaces..."

En su Anexo II **Clasificación de actividades**. Grupo C: donde dice "no superan en ningún caso un nivel de emisión de 90 dB(A), debe decir: "podrían superar el nivel de emisión de 90 dB(A)" y se añade el siguiente párrafo: "Las actividades concretas se citan como ejemplos normales, no obstante la inclusión en uno u otro grupo se efectuará de acuerdo con la medición obtenida real previa al otorgamiento de la licencia de funcionamiento."

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Se sustituyó completamente con el documento de subsanación de deficiencias e incorporación de determinaciones complementarias exigidas por el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 15 de julio de 1999, aprobado el 16 de octubre de 2003.

No se modifica

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

No se modifica

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

No se modifica

CAPITULO 11. ORDENANZAS EN SUELO URBANO

La Ordenanza 02-MC MANZANA CERRADA queda modificada en los siguientes artículos:

El ART.2.3.- **CONDICIONES DE PARCELACIÓN** se sustituye por:

A) PARCELA MÍNIMA

La que aparece recogida en el Catastro de Hacienda de 1982 si es inferior a 500 m². Para nuevas segregaciones la parcela mínima será de 500 m², siempre que cumpla las condiciones de frente y fondo que se indican a continuación.

B) FRENTE Y FONDO MÍNIMOS DE PARCELA.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN DE FECHA 25-7-05 Madrid 3-8-05 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DEL SERVICIO DE REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA (P.D.F. Resolución: 4849/04 de 19 de mayo)

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DEL TERRITORIO

La parcela deberá tener respectivamente un frente y fondo mínimo de 4,50 y 7,00 m.

El ART.2.7.- OTRAS CONDICIONES en su apartado B) queda redactado como sigue:

B) N° MÍNIMO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

En obras de nueva edificación (véase Art. 3.6.C). El número de plazas de aparcamiento a establecer dentro de la parcela en posición sobre o bajo rasante será de 1 plaza por cada 100 m² construidos de uso residencial + 1 plaza por cada 50 m² construidos con otro uso no específico, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos bajo y sobre rasante en los solares de superficie no superior a 150 m² o aquéllos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas exigible con un consumo de superficie útil por plaza superior a 20 m². Para poder albergar actividades comprendidas en los grupos B o C definidos en el art. 4.11.2.3 del título II, se determinarán las plazas necesarias de acuerdo con el art. 4.11 y subsiguientes del título II.

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.2.8.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES

- Terciario:

| Clase | Categoría |
|--------------|-----------------|
| Comercio | 1ª y 2ª |
| Oficinas | 1ª, 2ª * y 3ª * |
| Hotelero | 1ª |
| Reunión | 1ª, 2ª, 3ª y 5ª |
| Espectáculos | 1ª |
- Equipamiento en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Industrial:

| Clase | Categoría |
|----------------------|-----------|
| Industria y talleres | 1ª y 2ª |
| Almacenes | 1ª |

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

* de todos los niveles

Se añade al ART.4.8.- OTRAS CONDICIONES; al ART.5.9.- OBSERVACIONES y al ART.6.8.- OTRAS CONDICIONES, el apartado C) siguiente:

C) REGULACIÓN DE LA POSICIÓN DE LAS INSTALACIONES AL SERVICIO DE LAS VIVIENDAS

PISTAS DEPORTIVAS EN SUPERFICIE con cerramiento opaco inferior a 50 cm. y cerramiento permeable a vistas hasta 2 m de altura máximo, se permite el adosamiento a todos los linderos, sin que se necesite permiso del colindante. Si el cerramiento con la malla metálica supera los dos metros de altura podrá adosarse a zonas públicas, pero para adosarse al resto de linderos deberá de contar con el preceptivo permiso del colindante; en caso de ausencia del mismo deberá retranquearse según lo dispuesto para las edificaciones principales.

29 ABR 2005

El Secretario
P.D. El Técnico Jurídico

PISCINAS Y PISTAS DEPORTIVAS ENTERRADAS en que los muros no superen los 50 cm. de la rasante del terreno, se exigirá 2 m. de retranqueo mínimo a todos los linderos, excepto en aquellos casos en los que se obtenga el permiso del colindante para adosarse a su lindero; en ningún caso se permitirá el adosamiento a calle o zona pública.

FRONTONES, PADDLES y demás actuaciones que superen los 50 cm. de cerramiento opaco sobre la rasante del terreno, se deberá de guardar un retranqueo de 3,50 m. a linderos de colindantes y de 5 m. a calles o zonas públicas. Asimismo la altura no podrá superar la permitida para la edificación auxiliar.

BARBACOAS que se construyan en la parcela, que no vayan adosadas a la edificación principal, deberán de guardar los retranqueos establecidos para la edificación principal.

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.4.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.
Clase Categoría
Vivienda Multifamiliar

USOS COMPATIBLES:

- Residencial.
Clase Categoría
Residencia
Comunitaria 1ª (solo en bloque de edificación diferenciado)
- Terciario:
Clase Categoría
Oficinas 1ª, 2ª¹ y 3ª¹
Hotelero 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:
Clase Categoría
Comercio 1ª y 2ª
Reunión 1ª, 2ª, 3ª y 5ª
Espectáculos 1ª
- Equipamiento.
Clase Categoría
Educación 1ª y 7ª
- Infraestructuras
Clase Categoría
Garajes 1ª y 2ª

Los usos complementarios podrán ocupar la totalidad de la planta baja.

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:
Clase Categoría
Zonas verdes 1ª a 5ª

¹ de todos los niveles, pero exclusivamente del grupo A (art. 4.11.2.3)

29 ABR 2005

El Secretario General,
PD. El Técnico Jurídico de Urbanismo,

Libre deportivo 1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

Se sustituye en el **ART.5.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LAS PARCELAS**, apartado 5.5.1. EN GRADOS 2º Y 3º; subapartado A) EDIFICACIÓN PRINCIPAL:

"Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal a calle: 5 m.
- A linderos laterales con otras parcelas: Altura a cornisa / 2 con un mínimo de 3 m.
- A testero: Altura a cornisa.

Por:

"Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A fachada principal: 5 m
- A resto de linderos: 3,50 m

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.5.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.
Clase Categoría
Vivienda 1ª

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:
Clase Categoría
Oficinas 1ª (anexa a vivienda del mismo usuario)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:
Clase Categoría
Zonas verdes 1ª a 5ª
Libre deportivo 1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

Se sustituye en el **ART.6.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA**; apartado A) **EDIFICACIÓN PRINCIPAL**: "Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A LATERALES Y TESTERO Altura a cornisa / 2"

por:

"Las fachadas de la edificación principal guardarán los siguientes retranqueos mínimos:

- A LATERALES Y TESTERO Altura a cornisa permitida / 2 (3,50 m mínimo)"

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.6.10.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Residencial.

29 ABR 2005

El Secretario
P.D. El Técnico

| Clase | Categoría |
|-------------|-------------------------------|
| Vivienda | 1ª |
| Residencia | |
| Comunitaria | 1ª (sólo en la antigua UA 11) |

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Terciario:

| Clase | Categoría |
|----------|---|
| Oficinas | 1ª (anexa a vivienda del mismo usuario) |

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

| Clase | Categoría |
|-----------------|-----------|
| Zonas verdes | 1ª a 5ª |
| Libre deportivo | 1ª |

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

Se añade la siguiente frase al final del **ART.7.1.- OBJETO:**

Véase el art. 7.5 del Capítulo 7.

Se modifica en el **ART.7.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN C) ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN Y Nº MÁX. DE PLANTAS**, la altura máxima a cornisa que pasa de 7 m a 8 m.

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.7.7.- OTRAS CONDICIONES

- A) Nº DE PLANTAS
El número de plantas permitido de la edificación principal, si así lo demanda el uso específico de la edificación (oficina, hotelero y similares), podrá ser B+2 (+BC en caso de existir cubierta inclinada). Cuando se proponga este número de plantas la altura a cornisa máxima podrá alcanzar 12 m, y la altura máxima a cumbre 14,50 m.
- B) PLAZAS DE APARCAMIENTO
Será de aplicación el artículo 4.11 del Capítulo 4.

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.7.8.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Terciario:

| Clase | Categoría |
|--------------|--|
| Comercio | en todas sus categorías |
| Oficinas | 2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4) |
| Hotelero | en todas sus categorías |
| Reunión | en todas sus categorías |
| Espectáculos | en todas sus categorías |
- Industrial:

29 ABR 2005

El Secretario General
P.D. El Técnico Jurídico de Urbanismo,

Clase Categoría

Industria 3ª (nivel 1)

USOS COMPATIBLES:

• Equipamientos:

Clase Categoría

Educación 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª y 7ª

Cultural en todas sus categorías

Asistencial 2ª

Sanitario 1ª y 3ª

Institucional en todas sus categorías

Religioso 1ª

Deportivo en todas sus categorías

Otros servicios

Públicos 1ª, 2ª, 3ª y 6ª

USOS COMPLEMENTARIOS

• Residencial:

Clase Categoría

Vivienda 1ª (una sola vivienda por instalación para conserje)

Residencia 1ª (solo para religiosos anexo a centro de culto,

Comunitaria exclusivamente fuera de polígonos industriales y terciarios).

• Industrial:

Clase Categoría

Industria 1ª y 2ª

Almacenes 1ª

Producciones

audiovisuales 1ª

• Infraestructuras:

Clase Categoría

Garajes 1ª y 2ª

Gasolineras 1ª²

OTROS USOS:

• Espacios libres y deportivos:

Clase Categoría

Zonas verdes 1ª a 5ª

Libre deportivo 1ª y 2ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.8.7.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Equipamiento en todas sus clases y categorías

² únicamente en la franja adyacente a la M-506 situada en la margen contraria al casco urbano residencial, con las condiciones del art. 7.5 del título II, debiéndose complementar con usos principales.

- Infraestructuras:

| Clase | Categoría |
|---------|-----------|
| Garajes | 1ª y 2ª |

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

| Clase | Categoría |
|----------|--|
| Vivienda | 1ª (una sola vivienda por instalación para conserje) |

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

| Clase | Categoría |
|-----------------|-----------|
| Zonas verdes | 1ª a 5ª |
| Libre deportivo | 1ª y 2ª |

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.

Se añade el siguiente párrafo al final del ART.9.1.- OBJETO:

Es objeto así mismo poder albergar actividades de comercio u oficinas de tipologías edificatorias similares a las naves industriales con un cierto criterio de uniformidad y estética, aunque sin detrimento alguno de que se lleven a efecto con la calidad y modernidad que se ha pretendido en las franjas visibles desde la M-501.

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.9.5.- CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN LA PARCELA

Grado 1 (Nave Nido)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 2 (Nave Adosada)

- Retranqueo a frente: 7 m
- Retranqueo lateral: 5 m (en las parcelas de esquina)
- Retranqueo a fondo: 3 m

Grado 3 (Nave Aislada)

- Retranqueo a frente: 10 m
- Retranqueo lateral: 5 m
- Retranqueo a fondo: 5 m

En aquellas parcelas singulares, por ser de esquina, los retranqueos se establecerán mediante Estudio de Detalle si se realiza una actuación conjunta con varias parcelas para evitar quiebros en las fachadas a calle.

Se modifica la ALTURA MÁXIMA para el grado 1 en el apartado C) del ART.9.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN pasando de ser "8m" a "Hc = 8 m y HT=9 m"

Se añade el siguiente párrafo al mismo apartado C) del ART.9.7.- CONDICIONES DE VOLUMEN:

"Asimismo se podrá rebasar esta altura en un metro por el peto, que en prolongación de la fachada, oculte los faldones de la cubierta. La instalación de rótulos y carteles publicitarios se permitirá siempre que éstos no rebasen la altura máxima a cumbre y se apoyen en la fachada del edificio, quedando prohibidos los báculos exentos."

y se suprime el párrafo:

“La planta sótano sólo podrá ser destinada a almacén, instalaciones mecánicas al servicio de la industria, depósitos de combustible, transformadores y garajes.”

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.9.8.- OTRAS CONDICIONES

- Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán siempre dentro de las parcelas.- La dotación de aparcamientos se regula en el art. 4.11 y subsiguientes del título II. A efectos del cumplimiento del mismo se elaborará por la Junta de Compensación o conjunto de promotores un estudio de reparto de computo de plazas de aparcamiento, en relación a las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico.
- Dada la tolerancia de usos de la presente Ordenanza que permite junto a los básicamente industriales los terciarios compatibles y alternativos con dicho uso principal, los proyectos de edificación atenderán dicha circunstancia en lo referente a diseño, materiales y aspecto exterior de las construcciones de nueva planta o existentes a modificar, ampliar o rehabilitar.
- Las naves resultantes de la aplicación de la Ordenanza podrán alojar una razón empresarial exclusiva o varias razones empresariales diferenciadas. En este último caso deberá presentarse proyecto unitario tanto de edificación como de instalaciones, a fin de quedar asegurada la compatibilidad técnica y de diseño del contenedor total, así como el cumplimiento de las necesarias protecciones contra incendios y accesos. Asimismo la petición de subdivisión de naves, a efectos de localización de varias razones empresariales diferenciadas, requerirá la previa suscripción de un Convenio Urbanístico en que se fije la recuperación por el sector público de las plusvalías generadas a consecuencia de dicha subdivisión propuesta por el nuevo Planeamiento. Este convenio deberá contemplar el número de razones empresariales diferenciadas, la superficie construida de cada una de ellas nunca será inferior a 150 m².

Se sustituye este artículo en su totalidad:

ART.9.9.- USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES:

- Industrial en todas sus clases y categorías.

USOS COMPATIBLES:

- Terciario:

| | |
|----------|--|
| Clase | Categoría |
| Comercio | 1ª y 2ª |
| Oficinas | 2ª (niveles 3 y 4), 3ª (niveles 3 y 4) |
| Reunión | 1ª, 2ª, 3ª y 4ª |
- Equipamientos:

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Clase | Categoría |
| Sanitario | 1ª y 3ª |
| Institucional | en todas sus categorías |
| Otros servicios | |
| Públicos | 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 6ª |
- Infraestructuras en todas sus clases y categorías.

USOS COMPLEMENTARIOS

- Residencial:

29 ABR 2005

P.D. El Técnico Jurídico de la Comisión...

Clase Categoría

Vivienda 1ª (una sola vivienda de guarda por instalación o conjunto de ellas en una sola nave)

OTROS USOS:

- Espacios libres y deportivos:

Clase Categoría

Zonas verdes 2ª, 3ª 4ª y 5ª

Libre deportivo 1ª

Los usos de espacios libres y deportivos quedan exclusivamente para la parte de la parcela no ocupada por la edificación.



CAPITULO 12. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Se sustituye este CAPÍTULO en su totalidad:

DISPOSICION COMPLEMENTARIA PRIMERA - SOBRE LA AUTORIZACION EN LOCALIZACIONES ESPECIALES

Toda normativa urbanística por muy extensa y precisa que sea no resuelve todos los casos posibles, algunas veces al aplicarla se producen dudas acerca de la posibilidad de implantación de algún uso, cuando no ha existido claramente la intención de prohibirlo, o su compatibilidad es posible en un entorno consolidado por su carácter singular. Esta situación puede resolverse por vía de autorización, pero garantizándose la ecuanimidad y evitando el agravio comparativo.

Un uso autorizable, en el sentido en que se emplea en todo el documento, no constituye un derecho de carácter reglado, pero una vez autorizado razonadamente, en situaciones idénticas, deberá actuarse en igual sentido. En garantía de cuanto se expresa:

Se podrá atender favorablemente y autorizar un uso, siempre que se cumplan todos los siguientes requisitos y la norma continúe vigente:

- Informe técnico y jurídico explicativo de las razones por las que tal hecho o actuación no desvirtúa el planeamiento, ni es lesivo a intereses de terceros, de que la regulación de la norma en contradicción aparente es de potestad municipal, y qué criterios y circunstancias se han tenido en cuenta para informarlo favorablemente.
- El acuerdo de aprobación por el órgano municipal competente deberá contener los criterios y circunstancias concurrentes en el caso por las que se puede autorizar.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA SEGUNDA

Se recogerán como anexo normativo al presente documento los acuerdos adoptados por el Pleno Municipal en relación a las interpretaciones del vigente Plan General.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA

Una vez aprobadas definitivamente por el Pleno Municipal podrán aplicarse estas normas a las solicitudes anteriores a su entrada en vigor, siempre que el solicitante desee acogerse a las mismas en razón a su interés.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA

Al amparo de lo dispuesto en el art. 70.4 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial de la presente modificación del Plan General comportará la suspensión de los actos de uso del suelo, de construcción y edificación, y de ejecución de actividades en cuanto sea incompatible con la regulación propuesta en este documento.



29 ABR 2005

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango anteriores que se opongan a lo aquí dispuesto, así como las condiciones de dotación de aparcamiento en las zonas medioambientalmente protegidas, que se registrarán en adelante por este texto.

DISPOSICION FINAL

La presente modificación, tras los trámites oportunos, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.C.M.



APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA.....26-7-05
Madrid.....5-8-05
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
JURÍDICO Y NORMATIVA
R.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo



29 ABR 2005

El Secretario General,
P.D. El Técnico Jurídico de Urbanismo,

Para la aprobación provisional se ha redactado un Texto Refundido del tomo NORMAS URBANÍSTICAS del Plan General de Ordenación Urbana en el que se recoge:

- El texto aprobado por el Consejo de Gobierno celebrado el 15 de julio de 1999 y publicado en el B.O.C.M. de fecha 4 de septiembre de 1999.
- Las subsanaciones posteriores que modificaron artículos de este tomo y que fueron aprobadas por Consejo de Gobierno celebrados el 2 de marzo de 2000 y 21 de octubre de 2003, y publicadas en el B.O.C.M. con fecha de 20 de marzo de 2000 y de 3 de noviembre de 2003.
- La rectificación del error material aprobada por Acuerdo de 1 de marzo de 2001 y publicado en el B.O.C.M. del 16 de marzo de 2001.
- Las interpretaciones que se realizaron sobre varios artículos del tomo, al objeto de facilitar el trabajo de los técnicos informantes, y que se aprobaron en los plenos celebrados el 6 de abril y 11 de mayo de 2000, el 3 de abril y el 7 de junio de 2003 y el 30 de abril de 2004.

Además de la modificación puntual nº 2 del tomo NORMAS URBANÍSTICAS del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que el texto que se deberá publicar deberá recoger las interpretaciones y la modificación puntual nº 2, como modificaciones que no han sido publicadas.

APROBADO POR LA COMISIÓN DE
URBANISMO DE MADRID EN SESIÓN
DE FECHA..... 26-7-05
..... 5-8-05
Madrid.....
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
Jefe del Servicio de Régimen
Jurídico y Normativa
P.D.F. Resolución 4849/04 de 19 de mayo

