

Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 1 de abril de 2002.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

(03/8.519/02)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

1440 *RESOLUCIÓN de 1 de abril de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace público Acuerdo relativo a la Modificación Puntual número 1/2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial relativa a las condiciones de aparcamientos, promovida por el Ayuntamiento de El Escorial (Ac. 65/02).*

La Comisión de Urbanismo de Madrid en sesión celebrada el día 11 de marzo de 2002 examinó el expediente relativo a la Modificación Puntual número 1/2001 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de El Escorial relativa a las condiciones de aparcamientos.

En virtud del contenido de los informes evacuados por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y demás informes obrantes en el expediente, y de conformidad con la propuesta formulada por dicha Dirección General, que se elevó a su consideración, la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptó Acuerdo con la siguiente fundamentación:

I. Que el expediente de referencia consta de los antecedentes que a continuación se relacionan:

1.º El Pleno del Ayuntamiento de El Escorial, en sesión celebrada el día 5 de junio de 2001, acordó por unanimidad, lo que supone la mayoría absoluta de los miembros que componen la Corporación, aprobar inicialmente la Modificación Puntual número 1/2001 de las Normas Subsidiarias, relativa a las condiciones de aparcamiento, así como someter el expediente al trámite de información pública por plazo de un mes, mediante la publicación de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en uno de los periódicos de mayor circulación, a efectos de que pudieran formularse alegaciones al mismo.

Las publicaciones tuvieron lugar mediante anuncios insertados en el periódico "ABC", de fecha 3 de septiembre de 2001, y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 200 del día 23 de agosto del mismo año, sin que se haya presentado alegación alguna, según consta en el Certificado expedido por el Secretario con fecha 10 de octubre de 2001, obrante en el expediente.

2.º Con fecha 6 de septiembre de 2001, el Ayuntamiento de El Escorial remite la Modificación Puntual a la Consejería de Medio Ambiente, a los efectos de la emisión del informe previsto en el artículo 7.3.2 de la Ley 3/1988, de 13 de octubre, para la Gestión del Medio Ambiente.

La Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha 19 de octubre de 2001, informa que desde criterios ambientales, no se advierten circunstancias que pudiesen desaconsejar esta Modificación Puntual.

3.º En sesión celebrada el día 8 de noviembre de 2001, el Pleno del Ayuntamiento de El Escorial, contando con el quórum de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual número 1/2001, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y dar traslado de la misma a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente.

II. El objeto de la Modificación Puntual propuesta es establecer y regular los criterios de excepcionalidad para la dotación de aparcamientos, ante la imposibilidad de cumplir las condiciones normativas para este uso debido a la forma y dimensión del solar, fundamentalmente del casco urbano.

También es objeto de la Modificación añadir nuevas condiciones de construcción y diseño para los garajes.

Según la documentación técnica aportada los cambios contemplados en la Modificación Puntual se concretan en la introducción en el documento de Normas Urbanísticas de El Escorial de criterios de excepcionalidad sobre el cumplimiento de dotaciones mínimas de aparcamiento así como las nuevas condiciones para el diseño y la construcción de garajes.

En consecuencia se altera el texto de los artículos de la normativa donde se refieren las determinaciones sobre el uso de garaje/aparcamiento.

Se aporta la nueva redacción (texto modificado) de los siguientes artículos: artículo 4.5 Uso Terciario Comercial (Comercio, Hotelero y Centros de Reunión); artículo 5.6 Condiciones de Forma y Buena Construcción; artículo 5.8 Garajes; artículo 8.5 Ordenanza 1, "Casco Antiguo".

III. La Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes, en informe técnico de fecha 4 de marzo de 2002, informa favorablemente la Modificación Puntual propuesta, al considerar que clarifica la normativa vigente en cuanto a la obligatoriedad de dotaciones de aparcamiento en aquellos supuestos constituidos fundamentalmente por pequeños solares del Casco Antiguo donde es imposible su construcción respetando las determinaciones de la Normativa Urbanística aplicable. Introduce también consideraciones que fijan con mayor precisión las condiciones de diseño y ejecución de los garajes.

IV. El contenido documental que integra la Modificación Puntual propuesta se considera técnicamente correcto, conteniendo las determinaciones materiales y sustantivas exigidas por la normativa urbanística aplicable, cumpliendo, por otra parte, lo dispuesto en el artículos 69 y 67, de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sin que suponga un aumento de la edificación, ni desafección de suelo público, ni descalificación de viviendas de protección.

En las actuaciones administrativas seguidas se han cumplimentado el procedimiento establecido en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, entendiéndose completo el expediente en cuanto a la tramitación administrativa se refiere.

De otra parte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.3 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde a la Comisión de Urbanismo de Madrid resolver el presente expediente, por cuanto no supone una alteración de las determinaciones relativas a las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, no se produce una disminución dentro de un ámbito de actuación, sector, unidad de ejecución o en el término municipal de las zonas verdes o espacios libres, y se refiere a un Municipio con una población inferior a 50.000 habitantes.

En virtud de la fundamentación expuesta, la Comisión de Urbanismo de Madrid

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 1/2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial, relativa a las condiciones de aparcamiento.

Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Modificación Puntual número 1/2001 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Escorial se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Obras Públicas, Urba-

nismo y Transportes, sita en la calle Maudes, 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 1 de abril de 2002.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución de 17 de marzo de 1997), la Jefa del Servicio de Actuación Administrativa y Desarrollo Normativo, Isabel Barona Villalba.

(03/8.518/02)

Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

1441 *RESOLUCIÓN de 2 de abril de 2002, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se hace pública Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que afecta a la finca sita en la calle San Telmo, 61, promovida por el Ayuntamiento de Madrid (Ac. 67/02).*

Por el excelentísimo señor Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 20 de marzo de 2002, se dictó Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que afecta a la finca sita en la calle San Telmo, 61, del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que afecta a la finca sita en la calle San Telmo número 61, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid en su sesión celebrada el 11 de marzo de 2002, procede hacer constar:

I. Que el expediente de referencia consta de los antecedentes que a continuación se relacionan:

1. Con fecha 26 de julio de 2001 el excelentísimo Ayuntamiento Pleno de Madrid adoptó acuerdo relativo a la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el ámbito de referencia.

2. Dicho Acuerdo fue sometido al preceptivo trámite de información pública por el plazo de un mes mediante publicación en el diario "El Mundo" del 2 de septiembre de 2001 y en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 210 de 4 de Septiembre del mismo. Durante dicho período no se formularon alegaciones.

3. Con fecha 20 de diciembre de 2001, el excelentísimo Ayuntamiento Pleno de Madrid acordó la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual, en los mismos términos en que fue adoptado el acuerdo de Aprobación Inicial.

4. Con fecha 25 de enero de 2002, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes el expediente de "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, que afecta a la finca sita en la calle San Telmo número 61" para su aprobación definitiva, si procede, por el órgano autonómico competente.

5. Obra en el expediente informes evacuado por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 4 de octubre de 2001, en el cual se señala que desde criterios ambientales no se advierten circunstancias que por su alcance o contenido pudiesen desaconsejarla.

II. Respecto al contenido de la Modificación propuesta se señala cuanto sigue:

La Modificación Puntual se plantea sobre el ámbito de la parcela sita en la calle San Telmo número 61, incluida en el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 05.25 Colonia de las Magnolias.

Según la documentación gráfica del APE, la finca de referencia figura como protegida en el plano P-02 de Protección de la Edi-

ficación, con protección estructural. En el plano P-03 Tipología y modelos, figura como modelo C y en el plano P-05 Calificación y usos, figura como uso característico el residencial unifamiliar.

Sobre dicha finca se ha venido manteniendo el uso de Residencia de la Tercera Edad, con licencia municipal, con número de expediente 20.300/81.

La Modificación Puntual propuesta consiste en ampliar el régimen de usos establecido por el APE para la parcela, permitiendo el uso de Residencia para la Tercera Edad, como dotación compatible.

Con la finalidad de regular este nuevo régimen de compatibilidad de usos, en el plano P-05 del APE se señala el límite de la finca con una línea gruesa azul discontinua, indicando la compatibilidad de usos y grafiando las letras RT inscritas en un círculo, indicando la compatibilidad del uso específico de Residencia de la Tercera Edad.

III. Respecto al análisis y valoración de la propuesta y con arreglo a lo informado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de esta Consejería, se señala lo siguiente:

1. La conveniencia y oportunidad de la tramitación de la Modificación Puntual se justifica en la intención de flexibilizar el régimen de usos de la parcela aceptando la posibilidad de implantación del uso de Residencia de la Tercera Edad que, según los antecedentes aportados al expediente, es un uso que ha venido produciéndose, aún con interrupciones, en la misma.

El criterio general seguido por la ordenación, calificación y compatibilidad de usos de las Áreas de Planeamiento Específico de las Colonias históricas fue que se admitiera la compatibilidad del uso dotacional en aquellos casos en que la actividad desarrollada incluida en el uso dotacional estuviera amparada por licencia de actividad.

Así pues la compatibilidad de usos propuesta se adecua al criterio general mantenido por el Plan General para situaciones similares.

La propuesta no implica alteración de las condiciones volumétricas ni tipológicas de la edificación, que se mantienen.

2. La Modificación Puntual cumple con los requisitos que para este tipo de expedientes exige el artículo 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, según el cual las modificaciones de los Planes de Ordenación Urbanística no podrán afectar ni a la clasificación del suelo ni suponer disminución de zonas verdes o espacios libres. Asimismo, no podrá iniciarse su tramitación antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del correspondiente Plan de Ordenación o de su última Revisión, ni después de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que esta tenga lugar.

3. La Modificación Puntual implica una alteración en la ordenación establecida que no aumenta la edificabilidad, no desafecta un suelo de destino público, ni descalifica suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección y, en definitiva, se mantiene la cantidad y calidad de las dotaciones, sin disminuir la proporción ya alcanzada entre las dotaciones y el aprovechamiento urbanístico y asegurando la funcionalidad del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, tal y como exige el artículo 67.2 de la Ley del Suelo 9/2001, de 17 de julio.

4. En cuanto a la documentación aportada, al grado de determinación del documento de la Modificación Puntual, así como a las actuaciones administrativas seguidas, hay que decir que se consideran correctos, ajustándose a lo dispuesto en la normativa urbanística de aplicación.

Con arreglo a lo expuesto se estima procedente la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual.

IV. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, dado que se trata de una Modificación que no altera las determinaciones de las redes supramunicipales, ni supone una disminución dentro de un ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, de zonas verdes o espacios libres y, de otra parte, afecta a un municipio con población de derecho igual o superior a 50.000 habitantes, corresponde al Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la competencia para proceder a su aprobación definitiva.

La Comisión de Urbanismo de Madrid emitió informe favorable en su sesión de 11 de marzo de 2002.



Comunidad de Madrid

Consejería

Año 20

Referencia EXYTE. 136.564/01

Objeto Modificación puntual de las
NN.SS, relativa a las condiciones
de aparcamiento, MODIF. N° 1

EL ESCORIAL

COMISION DE URBANISMO
DE MADRID
ACUERDO N° 65/02



INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

❖ ❖ ❖

- Modificación Puntual de Planeamiento referente a las condiciones de las dotaciones diseño y construcción de las plazas de aparcamiento.

Durante el transcurso de los años de vigencia de la Normativa Urbanística de febrero de 1.997 se han detectado con frecuencia, diversas causas que impedían la resolución adecuada de solares, fundamentalmente en la zona de Casco Antiguo, donde existen pequeñas propiedades o solares con poco frente de fachada debido al gran fraccionamiento de la propiedad, o simplemente los inviabilizaban a efectos constructivos al no poder cumplimentar los estándares establecidos para las plazas de aparcamiento.

Manteniendo como válido el criterio de dotar a los espacios urbanos del mayor número de plazas de aparcamiento posibles, con objeto de liberar las vías públicas, el objeto de la presente modificación es el de clarificar la normativa vigente y simultáneamente flexibilizarlas con objeto de manteniendo el criterio inicial posibilitar soluciones fundamentalmente a los pequeños solares del casco antiguo para que cumpliendo con la mayor dotación posibles de plazas puedan ser edificables y no queden convertidas a corto plazo en edificaciones ruinosas sin solución posible.

La modificación planteada consiste básicamente en clarificar y unificar los conceptos existentes, fijar las nuevas condiciones de construcción y diseño y establecer y regular los criterios de excepcionalidad definidas para conseguir los objetivos propuestos.

En El Escorial, a 28 de mayo de 2.001.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
11.03.2002
Madrid, 15.03.2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, D.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

4 MAR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
AUTÓGRÁFO

ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL: (COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNION).

*** DEFINICION.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.).

*** CLASES Y CATEGORIAS.**

Se establecen las siguientes:

Clase Comercio:

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m2. de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m2. de superficie de venta.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 metros cuadrados de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.
- Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta.

Clase Hostelero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.
- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 metros cuadrados totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID, EN
SESION CELEBRADA EL DIA
11.03.2002
MINUTO 15.03.2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 10/408. S.O.C.N. 9502

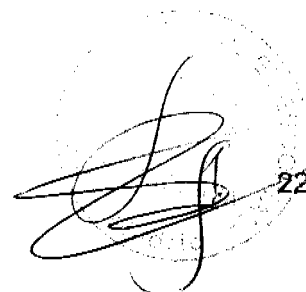
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

4 MAR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
RESPONSABLE

*Aprobación Inicial: 5-6-01
" Provisional 8-11-01*



Plantas altas o planta tipo. Se consideran como tales las plantas de la edificación situadas por encima de la planta baja.

Su altura libre no será inferior a 2,60 m.

Bajo cubierta o planta bajo cubierta. Se considera como tal la planta que se sitúa por encima del forjado de techo de la última planta, y cuyo espacio se localiza entre el citado forjado y los planos que conforman la cubierta, con independencia de la estructura portante de ésta. En ningún caso podrá prolongarse el plano de fachada por encima del último forjado.

*Plantas bajo rasante.

Semisótano. Es aquella cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos por encima de la rasante oficial o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, más de 0,25 m y menos de 1 m. Por encima de esta última medida, en cualquiera de los puntos estimados, la planta en cuestión se considerará que está sobre rasante como planta baja, salvo que, por tratarse de terrenos con una pendiente natural superior a los 10° sexagesimales (17,63%) sea el Pleno del Ayuntamiento quien, con base en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales, estime las condiciones en que se ha de considerar esta planta o fracción de planta.

A efectos del cómputo de edificación sobre rasante, computará la superficie que, considerándose planta baja según el párrafo anterior, quede delimitada por el polígono que una los puntos en que la cota de la cara del forjado de techo del semisótano a la rasante considerada sea de 1 m, y si sólo ocurre esta circunstancia en uno de los puntos en que se considera la rasante, el polígono definido será el que forma la perpendicular por el citado punto a la alineación y la línea que defina la mitad del fondo edificado.

Su altura libre no será inferior a 2,50 m. Salvo que se destine al uso de garaje en cuyo caso la altura libre podrá ser de 2.20 mts.

Sótano. Es aquella planta cuyo techo, terminado, se encuentra en todos sus puntos bien por debajo de la rasante oficial o, en su defecto, de la rasante del terreno en contacto con la edificación, o bien se encuentre dicho plano de techo por encima de las rasantes descritas, sin sobrepasar los 0,25 m por encima de las mismas, estableciéndose esta condición en cualquiera de los puntos del perímetro de la edificación.

Su altura libre no será inferior a 2,20 m.

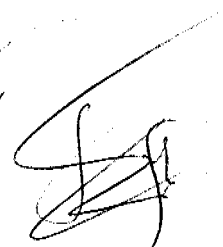
* CUBIERTA DE LA EDIFICACION.

Se entiende por cubierta de la edificación, el elemento o elementos, constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán en cualquier caso inclinadas con pendientes mínimas de 20° sexagesimales y máximas de 30° sexagesimales, admitiéndose excepcionalmente la cubierta plana para soluciones de terrazas descubiertas, siempre y cuando no se vean desde el viario y zonas públicas, en las zonas del Casco Principal o de Peralejo.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse, a uso residencial y unirse a la planta inferior, sin que pueda en ningún caso independizarse este espacio como planta independiente, por lo cual siempre deberá tener su acceso y estar ligado a los usos y espacios de una vivienda, con superficie superior a la mínima, en la planta inferior, con la que formara unidad registral indisoluble, en cuyo caso la cubierta o plano de cubierta deberá tener un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/hm²°C (0,6 w/m²°C) y tenga una altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 1,50 m en su punto más desfavorable.

*Aprob. Inicial: 5-6-01
" Prevision: 8-11-01*



* A. Obras de Construcción.

- Obra de nueva planta.
- Ampliación.

* B. Obras de Reconstrucción o Reforma.

- Recuperación.
- Acondicionamiento.
- Consolidación.
- Reestructuración.

* C. Obras de Mantenimiento.

* D. Obras de Destrucción.

- Demolición parcial
- Demolición Total

La definición y extensión de cada una de ellas es la que se señala en el artículo 7.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Por lo que se refiere a las obras de nueva planta, y a efectos de las presentes Normas, se definen como tales las obras a realizar sobre el terreno que sea, sin distinción de clasificación o calificación del mismo; sin ninguna situación preexistente de edificación sobre el mismo o bien que se haya demolido ésta con anterioridad a la actuación edificatoria.

* **CONDICIONES DE ACTUACION SOBRE LOS TERRENOS.**

En principio, y siempre que no se determine en contrario en las normas específicas de cada zona de ordenanza o normativa de sector, sobre cualquier terreno del término municipal se podrá actuar de cualquiera de las formas a que hacen referencia los tipos de obra relacionados en el punto anterior.

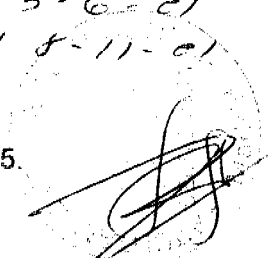
Lo citado en el párrafo anterior no será de aplicación en la edificación sometida a algún tipo específico de protección de los previstos en el Capítulo 7 de las presentes Normas Urbanísticas, y relacionadas en el Catálogo Complementario de Bienes a Proteger.

ART. 5.8. GARAJES.

* **DOTACION DE ESTACIONAMIENTO.**

No se establece como obligatoria la dotación de aparcamiento en parcela propia para los edificios catalogados y que se rehabiliten, habida cuenta del daño que para la imagen urbana supondría la proliferación de vados y puertas cocheras. No obstante, estas Normas serán de aplicación en los casos en que se proyecte aparcamiento al servicio de otro uso y en construcciones destinadas específicamente a garaje. Quedaran exentos de la obligatoriedad de cumplimiento de plazas de aparcamiento los solares del casco antiguo catastrados con anterioridad a la aprobación de la presente modificación cuya superficie sea inferior a 150 metros. Un Plan Especial podrá, en su caso, y en el futuro, articular estas determinaciones de forma más específica.

*Aprob. Inicial: 5-6-01
" Provisional 8-11-01*



La dotación de aparcamiento podrá situarse:

* En espacios libres de la parcela

* En el interior de la edificación

* En aparcamientos mancomunados, sobre o bajo rasante, situados en patios de manzana o espacios libres privados. En el último caso, si el espacio libre está calificado como tal, sólo podrán instalarse de modo que no impliquen tala de arbolado.

* PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO.

Las plazas de estacionamiento deberán tener su suelo horizontal y plano. Consideración de plaza de aparcamiento los espacios que carezcan de maniobra.

-No tendrán la fácil acceso y

El tamaño mínimo obligatorio de las plazas, será:

<u>Vehículo</u>	<u>Ancho</u>	<u>Longitud m</u>
Motos	1,50	2,50
Automóviles	2,20	4,50
Furgonetas	2,50	4,70
Camiones	3,00	9,00

Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros objetos fijos de hasta el diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo el 20% de la longitud de la plaza y un 10% en longitud. Las plazas delimitadas por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo dispondrán de un sobreaño de veinte cm (20cm.)

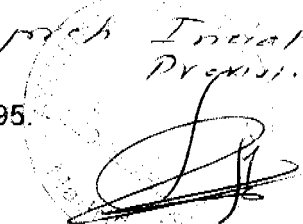
* DOTACION DE PLAZAS EN FUNCION DEL USO.

En los edificios de nueva construcción deberá preverse siempre que sea posible un número de plazas mínimo de acuerdo con lo señalado en este artículo. Los edificios catalogados o que se rehabiliten de acuerdo con las obras calificadas en estas Normas, deberán prever las plazas de estacionamiento que sean viables, dentro de las características previstas de la obra a realizar, procurando aproximarse lo más posible a las dotaciones mínimas aquí señaladas. Las dotaciones mínimas de plazas para estacionamiento de vehículos automóviles según los usos a implantar, deberán observar las relaciones o proporciones siguientes:

<u>Uso</u>	<u>Nº de plazas para automóviles</u>
Vivienda, apartamentos o estudios	1 plaza / 1 vivienda
Residencia comunitaria	1 plaza / 100m ²
industria, artesanía y servicios	1 plaza / 100m ²
Hospedaje.	1 plaza / 3 habitaciones
Hostelería, comercial, oficinas	1 plaza / 100m ²
Salas reunión, servicios, mercados	1 plaza / 50 m ²
Educativo, Cultural, Sanitario, Asistencial, Religioso	1 plaza / 100m ²
Ocio y recreo	1 plaza / 25 usuarios
Deportivo	1 plaza / 200m ²

En los casos en que la dotación se expresa en función de la superficie, se entiende que se trata de m² de superficie útil del uso principal, sin contar espacios de almacenaje o servicios.

Apoch Inicial en 5-6-01
Prescrit. " 8-11-01



* CONDICIONES DE LOS GARAJES EN RELACION CON LA VIA PUBLICA.

No podrán abrirse accesos de garaje a la red viaria, a distancia inferior a 8 m de las esquinas. Tampoco podrán realizarse accesos en tramos curvos o puntos de baja visibilidad, y deberán situarse de forma que no incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones de la red colindante, procurando evitar los puntos de mayor concentración de peatones, como los cruces de calzada.

Los vados en las aceras públicas tendrán un ancho máximo de 4,00 m, y su separación entre ejes no será inferior a 10,00 m.

* TAMAÑO DE GARAJES.

La superficie construida total de un garaje no podrá ser superior a 2.500 m².

* ACCESOS.-

En el acceso a los garajes, a nivel de calle y antes de las rampas o montacoches, se situará dentro de la parcela un espacio de 4 metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del 5 %; en vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta el 9%. En dicho espacio no podrá desarrollarse ninguna actividad, para permitir una salida pausada a las vías públicas. En garajes al servicio del edificio, el acceso al mismo podrá compatibilizarse con el paso al portal.

• Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente de la planta baja, con acceso directo de cada uno de ellos a la calzada a través de la acera, por inutilizar ésta con vados continuos.

Los garajes de menos de 500 m² tendrán un acceso de 3 m, como mínimo, de ancho. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3,50 m ó 4,50 m, según den a calles de ancho superior a 10 m, o menores de esa dimensión.

Los garajes privados de menos de 500 m² de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes no podrán servir para dar entrada a locales con otros usos autorizables.

Los garajes con superficie comprendida entre 500 m² y 2.500 m² podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica de aplicación.

Los accesos de vehículos a los garajes aparcamientos podrán resolverse mediante:

- a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos de garaje.
- b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

Cuando la superficie útil de un garaje aparcamiento sea inferior a 2000 m², dispondrá de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.

Aprueb Inicial 5-6-02
Prescrita en 8-11-01

* RAMPAS.

Las rampas rectas no sobrepasarán una pendiente del 18 % y las rampas en curva tendrán una pendiente igual o inferior al 12 %, medida en la línea media. El ancho de las rampas será igual o superior a 3,00 m, con el sobreancho necesario en las curvas. El radio de curvatura será igual o superior a 6,00 m medidos en el eje.

Para garajes de superficie superior a 500 m², la sección de las rampas será como mínimo:

Rampas rectas:

Unidireccionales (de sentido único o alternativo)	3,00 metros
Bidireccionales	6,00 metros

Rampas curvas:

Unidireccionales(de sentido único o alternativo)	3,50 metros
Bidireccionales	3,50 metros en carril interior
Bidireccionales	3,25 metros en carril exterior

Cuando la rampa de acceso sea unidireccional y de uso alternativo, la misma no será mayor de 30,00 m. Cuando la longitud de rampa supere los 15 metros se dispondrán semáforos en los extremos.

* CONDICIONES DE DISEÑO.

Alturas: La altura libre mínima en cualquier punto será de 2,20 m.

Aseos. Cuando en los garajes exista personal laboral, se preverá una dotación de aseos similar a la prevista para el uso industrial.

Señalización. El proyecto de estacionamiento deberá contener el esquema de circulación interior, incluyendo los elementos propios de una ordenación viaria. Se señalarán los sentidos de circulación propuestos, la señalización vertical y horizontal, la delimitación y numeración de plazas y, si fuera necesario, la señalización automática.

En el caso de accesos de dirección alternativa según sentidos de circulación, dicha característica deberá advertirse en la señalización. La señalización para vehículos deberá realizarse de forma que sea fácilmente visible con las condiciones de iluminación habituales del aparcamiento.

Calles interiores. A título de recomendación, se adjuntan las secciones recomendadas para el viario interior:

Unidireccional:

Aparcamiento en línea	3,50 metros
Aparcamiento en batería 90°	5,00 metros
Aparcamiento en espina	4,00 metros

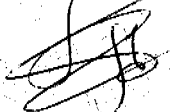
Bidireccional:

Aparcamiento en línea	4,50 metros
Aparcamiento en batería 90°	8,00 metros
Aparcamiento en espina	5,00 metros

La anchura Mínima de los viales proyectados para circulación será de 3 metros.

* CRITERIOS DE EXCEPCIONALIDAD

1º.- El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de plazas de aparcamiento, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, desaconsejen la aplicación de las



Aprub Inicial en 5-6-01
" Previo. en 8-11-01

estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de los vehículos, las características del viario público, la preservación de espacios urbanos de gran interés, las características geométricas de la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial y otros similares.

2º.- La exención total o parcial requerirá informe Municipal previo en el que se razonen y justifiquen los motivos de la exención en relación a los conceptos enumerados en el punto anterior.

• **CONDICIONES CONSTRUCTIVAS, HIGIENICAS Y DE SEGURIDAD.**

Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garaje, reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidas por la Norma Básica aplicable sobre protección contra incendios en las edificaciones, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes, la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje deberá cumplir las condiciones de sectorización e independencia definidos en la Norma Básica de aplicación.

VENTILACIÓN.

La ventilación natural o forzada se proyectara de modo que se evite la acumulación de vapores o gases nocivos en proporciones superiores a las establecidas en el Reglamento de actividades molestas.

Para ventilación natural se instalaran huecos, ventanas o chimeneas según lo establecido en la Norma Básica y demás normativa Sectorial vigente de aplicación.

Para ventilación forzada el equipo garantizara una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y sus bocas de aspiración se situaran de modo que el barrido sea homogéneo.

***ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLES.**

Sólo se permite que el almacenaje de combustible en los garajes sea en los propios depósitos de los vehículos.

*** DESAGUES**

Los garajes contarán con una red de sumideros que dé servicio a las distintas plantas.

*Aprob. Inicial en 5-6-01
" Prorrogada " 8-11-01*

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PROYECTO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

4 MAR 2002

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
ELABORANTE

APROBADO POR LA COMISION DE
URBANISMO DE MADRID EN
SESION CELEBRADA EL DIA
11.03.2002
MADRID 15.03.2002
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.D. Resolución 10/4/01. 3.0.6.3. 5/9/01

II, III, y IV plantas, dependiendo del ancho de calle, del grado de consolidación y de las condiciones ambientales. Se definen en el plano 13. ALINEACIONES EN EL CASCO. ORDENANCIA URBANÍSTICA. PROTECCIÓN Y CATALOGACIÓN. En el ámbito de Peralejo incluido en esta Ordenanza, la altura será de II plantas (B+1) en todas las situaciones.

La planta baja podrá tener un máximo de 3,50 m. Y las restantes plantas 3m. Deberán tener en cuenta las condiciones estéticas de homogeneidad con los edificios colindantes.

• **FONDOS EDIFICABLES.**

12 m. Desde la alineación de calle o desde retranqueo definido.

• **USOS AUTORIZADOS.**

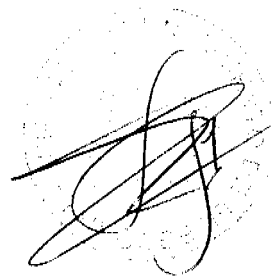
- Residencial: En categorías 1 y 2
- Terciario-Comercial: Todas sus clases salvo comercial en categorías 4 y 5
- Terciario-Oficinas: En Todas las categorías
- Dotacional: En Todas las categorías
- Industrial: En clase Industria Ordinaria y Talleres: Categorías 1 y 2
En Clase Almacenamiento: Categoría 7
En Clase Garaje-Aparcamiento: Categoría 11
- Espacios libres y zonas verdes, Infraestructuras básicas y Red Viaria.

Dentro de la Zona de Ordenanza 1.- casco Antiguo las plazas de aparcamiento se situarán, en patios de manzanas, bien al aire libre cubierto o sin cubrir, o bien en planta semisótano o sótano.

• **USOS PROHIBIDOS.**

Todos Los demás. ✓

*Apr-h. Inicial en 5-6-01
" Previsional 8-11-01*

A circular stamp with a decorative border, containing a handwritten signature in black ink.