

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**39****ALGETE**

URBANISMO

Por acuerdo del Pleno Municipal, de 26 de septiembre de 2013, fue aprobado el siguiente acuerdo:

«Considerando que, en fecha 25 de marzo de 2006 y RGE 953/2006, se presentó la iniciativa con la documentación necesaria para su aprobación.

Considerando que, en fecha 20 de julio de 2006 mediante acuerdo plenario se estimó la iniciativa presentada.

Considerando que, en fecha 9 de junio de 2011 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 144, de 20 de junio de 2011), se aprueba inicialmente por decreto de Alcaldía-Presidencia número 280/2011, el Plan Parcial del Sector 15 del Plan General de Algete y su sometimiento a información pública, que se verificó mediante inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 144, de 20 de junio de 2011.

Considerando que, el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable y que procede su aprobación definitiva por el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con lo previsto en los artículos 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Considerando que, las alegaciones presentadas durante el período de información pública por “Reyal Urbis, Sociedad Anónima”, “Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima”, y “Promoción Agrícola Ganadera del Tajo, Sociedad Anónima”, “Tres Puentes, Sociedad Limitada”, y “Dos Ríos, Sociedad Anónima”, han sido informadas por nuestros servicios técnicos.

Visto el informe técnico-jurídico que obra en el expediente.

Por cuanto antecede se somete a consideración del Pleno de la Corporación, para su adopción, la siguiente propuesta de acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector 15.

Segundo.— Estimar parcialmente la alegación formulada por “Reyal Urbis Sociedad Anónima”, y estimar la alegación presentada por “Iberdrola Distribución Eléctrica, Sociedad Anónima”, por los motivos expresados en el informe técnico jurídico.

Tercero.—Desestimar la alegación presentada por “Agrícola Ganadera del Tajo, Sociedad Anónima”, por los motivos expresados en el informe técnico-jurídico.

Cuarto.—Remitir un ejemplar completo debidamente diligenciado del Plan Parcial de Ordenación al Registro administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo para su depósito e inscripción, junto con certificación del presente acuerdo de aprobación definitiva.

Quinto.—Publicar el acuerdo de aprobación definitiva, así como el contenido del articulado de sus normas, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito en el Registro Administrativo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Sexto.—Notificar personalmente el presente acuerdo a todos los propietarios afectados.

Séptimo.—Deber ajustar en lo sucesivo los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación, y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación derivado del nuevo instrumento de planeamiento».

Es por ello que se hace público la siguiente ordenanza de edificación del Sector 15 del Plan General de Ordenación Urbana de Algete.

### III. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

#### PREÁMBULO

El uso característico del Ámbito es el de “Parque Empresarial Polivalente”, definido tal y como está establecido en el artículo 3.1.1 de la presente Ordenanza; al ser la voluntad de los promotores consolidar un Parque Industrial-empresarial que con su presencia arquitectónica dignifique un ámbito que es acceso principal al casco urbano; por sus usos y polivalencia potencie una dinámica de asentamientos de carácter preferentemente empresarial, y que por su modelo vanguardista incorpore actuaciones de carácter hotelero, docente, asistencial, y otros que habrán de completar con equilibrio un nuevo modelo de industria, empresa, relación, y dinámica social.

Las actividades comprendidas dentro del “Parque Empresarial Polivalente” de conformidad con lo establecido por el PGOU de Algete para el régimen general de usos, que el presente Plan Parcial adapta al concepto de PEP como centro dinamizador de actividades económicas, son, con carácter general las que a continuación se detallan, quedando, en todo caso limitadas por las restricciones que puedan suponer las exigencias de calidad acústica que contempla el Art. 20.1 de la Ley 37/2003 del Ruido, y que en su informe general recoge la Dirección General de Aviación Civil. El Estudio Acústico que se acompaña en el presente Plan Parcial, concluye que: “...dentro del Sector, se podrán establecer todo tipo de usos industriales, comerciales, terciarios, recreativos, e incluso, todos aquellos que no estén afectados por la prohibición expresada del Art. 20.1 de la Ley del Ruido 37/2003. Es decir, podrán implantarse incluso, usos sanitario-asistenciales que no requieran hospitalización como, por ejemplo: clínicas dentales, estéticas, sanitarias de día en régimen ambulatorio, clínicas de tratamiento con consultorios, sin hospitalización, y otras de similar carácter. Del mismo modo, podrán establecerse determinados usos docentes como por ejemplo: autoescuelas, laboratorios y talleres de formación, academias de enseñanza (oficial y privada), áreas de investigación, idiomas, o centros de estudios especiales. En todo caso, las edificaciones que a tal efecto se proyecten estarán convenientemente insonorizadas, para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en el documento básico DB-HR “Protección frente al Ruido”, del CTE...”.

#### 3. Generalidades

De acuerdo con la terminología de conceptos del vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Algete, así como la referencia al contenido sustantivo que recoge el Art.48 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid; las Ordenanzas de los Planes Parciales vienen a separar aquellas normas que regularán la construcción de los futuros edificios (Ordenanzas de la Edificación) de las específicas del desarrollo urbanizador (Ordenanzas de Urbanización).

Las Ordenanzas de la Edificación, establecen las condiciones precisas sobre la edificación y sobre los usos, permitiendo con ello determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Por su propio carácter, deben referirse a todos y cada uno de los usos, tanto si son lucrativos, como si tienen carácter de equipamiento no lucrativo (equipamiento público de dotación, de infraestructuras de servicios,...).

Ámbito de aplicación: Su campo de aplicación se circunscribe a la totalidad del sector S-15 del Plan General de Ordenación Urbana de Algete destinado a actividades de uso con las siguientes características:

- Empresarial-Terciario: Edificios en los que tengan cabida actividades y servicios al público, las empresas, organismos e instituciones, y se configura con actuaciones de alojamiento temporal, hoteleras, de comercio al por menor en todas sus formas, de servicios de información, administración y gestión, de actividades de intermediación y de marketing, etc. Áreas de Oficina, Áreas de Administración y Empresas
- Tecnológico-Industrial: Edificios o industrias en los que se aplican los resultados y se desarrolla y produce tecnología con procesos de manufacturación, artesanía, producción, fabricación, etc. Se trata de actividades empresariales y tecnológicas de: producción industrial, de actividades de servicios, de almacenes, de áreas de venta al por mayor, y de industrias en general; que cumplan las exigencias del propio Plan General y adopten las medidas correctoras que en cada caso se requiera legalmente, compatibilizando con el resto de usos la posible contaminación acústica y atmosférica y corrigiéndola.

- Tecnológico Científico, Investigación, Desarrollo e Innovación: Edificios destinados a la producción, difusión y suministro de investigación e innovación. Se trata de equipamientos, centros de empresa y tecnológicos, I + D, actividades de investigación y formación así como universidades y fundaciones.
- Asistenciales Integrados, Edificios cuya finalidad es la prestación social que aún, desde la promoción privada, requiere atención social e institucional, docente, cultural, sanitaria, deportiva, asistencial, religiosa, de ocio familiar, etc.

Marco legal de referencia: Estas normas desarrollan, dentro del ámbito definido en el artículo anterior, el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Algete.

Ante cualquier situación no prevista en este articulado, serán de aplicación las consideraciones que al efecto recoja el PGOU de Algete, y aquellas disposiciones o Leyes de carácter general que pudieran ser de aplicación.

Competencias e interpretaciones: Las Competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento.

En el Ámbito objeto de desarrollo (Sector-15 del PGOU de Algete), se pretende un modelo dinamizador de actividades y creador de puestos de trabajo, orientado al campo empresarial-terciario, al tecnológico-industrial, facilitando la “permeabilidad de usos” en la coexistencia de actividades complementarias a aquellas (actividades empresariales-terciarias, comerciales, hoteleras, sanitarias, educativas, deportivas, docentes, asistenciales y de ocio saludable...), con el fin de consolidar un “Campus con Parque Empresarial-Terciario, Tecnológico-Industrial”, completo en sus servicios, en un modelo de actuación moderno, atractivo y sostenible.

La coexistencia de usos requiere una descripción pormenorizada para cada caso, de tal forma, que los criterios normativos se relacionen y adecuen a los usos permitidos. Esta pormenorización requiere, en consecuencia seis Ordenanzas Particulares de Edificación:

- 3.1. Ordenanza I: Parque Empresarial Polivalente (PEP).
- 3.2. Ordenanza II: Equipamiento Urbano (EQ).
- 3.3. Ordenanza III: Zonas Verdes y Espacios Libres de Uso Público (ZV).
- 3.4. Ordenanza IV: Infraestructuras de Servicio (IS).
- 3.5. Ordenanza V: Vía Pecuaría (VP).
- 3.6. Ordenanza VI: Centro de Recogida de Residuos No Peligrosos (CRR).

### 3.1. Ordenanza I. “Parque Empresarial Polivalente (PEP)”

#### 3.1.1. Ámbito de aplicación

Se pretende consolidar un “Parque Empresarial Polivalente”, dinamizador de las actividades económicas y aglutinador de programas novedosos, vanguardistas y generadores de empleo... En todas las parcelas del Sector, coexisten las actividades Empresariales-Terciarias, con las específicas de: Tecnológico Científico, Investigación, Desarrollo e Innovación, Tecnología-Industrial (Áreas de Oficina, Áreas de Administración y Empresas...), de Servicios Asistenciales Integrados (Asistencial, Sanitario, Docente, Hotelero, Cultural, Deportivo, de Ocio Familiar,...) e Infraestructurales; siendo de libre elección del propietario los usos a los que destine su parcela.

La Ordenanza I, regula las manzanas de Suelos Lucrativos, en que se configura el Ámbito, y que a su vez, se ordenan (por el correspondiente Proyecto de Parcelación) en parcelas edificables, que quedan grafiadas en los planos del Plan Parcial como una parcelación orientativa. Lógicamente, estas parcelas originales, podrán en su día ser objeto de agrupación o segregación según las necesidades e intereses de sus propietarios, sin que ello altere el modelo ni los criterios de la Ordenación Urbanística conjunta.

#### 3.1.2. Carácter de la zona: Tipología Edificatoria

Desde este punto de vista, general, la presente Ordenanza I “Parque Empresarial Polivalente (PEP)”, es de aplicación para el desarrollo de edificaciones de aspecto y presencia destacadas, de “edificios de oficinas abiertos a los usos tecnológicos”, de carácter singular, y en línea con los propios modelos de su arquitectura; así como para edificaciones de carácter tecnológico-industrial que cuidarán su aspecto y una destacada presencia, para convivir con los usos más propiamente empresariales.

Se corresponde con edificios de tipología:

- Aislada (AS), edificios exentos a los que se exige un retranqueo a alineación exterior, y a lindes.

- Pareada (AP), edificios unidos por una de sus caras y exentos por las otras tres, como resultado de agrupar dos edificaciones, o “parearlas”, formando una unidad constructiva de diseño (único proyecto). En caso de sustitución de una de ellas, la nueva construcción deberá mantener el carácter de pareado.
- Adosada (AD), edificios unidos entre sí por sus laterales, en una secuencia de tres o más edificaciones, y separados del lindero tanto en su fachada como en su fondo, formando una unidad constructiva de diseño (único proyecto). En caso de sustitución de una de ellas, la nueva construcción deberá mantener el carácter de adosado. En toda agrupación de edificaciones, la primera y la última de la “hilera” se separarán de los laterales, al menos 5 metros. Se fija un adosamiento máximo de 100 metros.
- Nido (ND), se permite la edificación de naves agrupadas, de pequeño tamaño dentro de una parcela mayor (igual o superior a la parcela mínima establecida), en régimen de Condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica el conjunto de las naves y el resto de sus servicios, organizando su inscripción, a través del procedimiento establecido por la Ley de División Horizontal. Esta propuesta requiere un Estudio de Detalle que previamente ordene y explique el modelo, de tal forma que el acceso común sea único y la distribución de accesos se organice desde la propia parcela y no directamente desde la calle, garantizando así espacio común privativo y pro-indiviso para las operaciones de carga y descarga, maniobrabilidad de los vehículos, servicios y acometidas.

### 3.1.3. Condiciones para el inicio de las construcciones

Es preceptivo para iniciar la construcción, que el suelo este urbanizado y con dotación de servicios, así como la obtención previa de la Licencia Municipal de Obras (y, en su caso, de Actividad).

Podrán concederse Licencias, antes de recepcionar las Obras de Urbanización (simultaneando las obras de construcción con las de acabado de urbanización), siempre que: esté aprobado el Proyecto de Reparcelación, estén habilitados acceso rodado y peatonal con firme y se disponga de los servicios necesarios conforme al artículo 14.1.b) de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

No se podrán ocupar ni utilizar las edificaciones hasta la recepción definitiva de la urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

En el proyecto de obras se garantizará, en cada parcela, una acometida independiente de todos y cada uno de los servicios, salvo en el caso de las naves nido que será una acometida por nave.

### 3.1.4. Condiciones de la nueva edificación

3.1.4.1. Parcela Mínima: La parcela mínima se define se establece en una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

3.1.4.2. Condiciones de la Parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) El frente o fachada a calle será igual o mayor a 18 m.
- c) La forma de parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 18 m.

Cada parcela debe resolver en su interior el aparcamiento de vehículos de toda su actividad, incluso carga y descarga, así como los vehículos de sus trabajadores.

El perímetro de cerramiento será ajardinado con seto verde y arbolado en su totalidad.

3.1.4.3. Retranqueo: A continuación se describen los retranqueos, según sea a alineación exterior o linderos. En el caso, de que por el resultado de aplicar las condiciones descritas, quedarán medianeras al descubierto, estas serán tratadas en su diseño y acabados, como fachadas.

No se fija fondo edificable, toda vez que los propios retranqueos a fachada a calle y fondo, establecen el área de movimiento del edificio sobre el que podrá diseñarse la construcción sin más limitaciones que las establecidas para patios.

Se permitirá en las áreas libres de edificación la instalación de garitas de control de accesos y demás instalaciones.

- a) Retranqueo a alineación exterior: Cualquiera que sea la tipología proyectada y el uso al que se destine la parcela, la alineación del frente del edificio, se retranqueará respecto de la línea o lindero exterior de la parcela en función de la calle:

- Retranqueo en calle SG. V6: 7 m.
- Retranqueo en calle H-1, H-2, T-1, T-2, T-3 y T-4: 5 m.

Deberá ajustarse a esta alineación obligadamente, al menos un 50% de la fachada, pudiendo el resto asumir retranqueos o remetidos mayores.

- b) Retranqueo a los linderos: El concepto de separación a linderos se aplicará de la misma manera para cualquier tipo de uso y solo dependerá del carácter de la edificación: aislada, pareada o adosada.

A linderos:  $\geq 5$  m.

3.1.4.4. Ocupación en Planta: La superficie de ocupación quedará limitada por el área de movimiento fijada por los retranqueos o separaciones del edificio sobre la alineación y los linderos.

Las condiciones de ocupación en ningún caso, podrán superar:

- a) En plantas sobre rasante:  $\leq 70\%$  de la parcela total.  
b) En plantas bajo rasante:  $\leq 80\%$  de la parcela total.

Los espacios exteriores sobre rasante no ocupados por la edificación y, una vez descontados los viales y áreas de aparcamiento estarán ajardinados al menos en un 60% utilizando especies de bajo consumo hídrico, preferentemente, agua de lluvia y/o reciclada, para el riego.

3.1.4.5. Altura de la Edificación: La altura de la edificación, se limita tanto en número de plantas, como en altura métrica a la cota inferior del forjado de la última planta.

La altura máxima de la edificación (entre la rasante de la acera y la cota inferior del forjado de la última planta) se fija en 15 m y se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

Con carácter general se fija un máximo de Bajo + III plantas, debiendo estar la última de ellas retranqueada 3 m., respecto del teórico perímetro de ocupación. La determinación del número de plantas se remite al PGOU.

Se define como planta baja aquella cuyo nivel de suelo (suelo terminado) se encuentra situado en más ciento cincuenta (150) centímetros o en menos cien (100) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

En ningún caso el nivel de planta baja podrá superar los niveles establecidos, procediendo a su escalonamiento en caso de ser necesario.

Se permiten plantas inferiores a la baja (aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja) en las condiciones establecidas en el Plan General en cuanto a número de plantas, profundidad.

En la planta inmediatamente inferior a la baja, además de los usos propios de: almacén, instalaciones y garaje, se permiten actividades compatibles con la principal siempre que estén vinculadas al local inmediato superior, y que no se destinen a permanencia prolongada de personas.

En relación a las construcciones permitidas por encima de la altura, se remite al artículo 6.21 de las NNUU del PGOU.

Se permite la instalación de antenas y estaciones bases para la telefonía móvil y radiofrecuencia de servicios municipales y privados por encima de la altura máxima, previo informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se permiten elementos constructivos, de señalización, identificativos de la empresa, (monopostes, hitos), independientes de la edificación principal con una altura máxima de 17,75 m desde la rasante de la acera, con una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup>.

3.1.4.6. Altura de Pisos: La altura de pisos, medida entre cotas inferiores de forjados, se fija en:

- Planta Baja: Mínimo 4 m.
- Resto de plantas: Mínimo 3,50 m.

La altura libre de piso (distancia entre las caras inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado) en ningún caso será inferior a 2,50 m.



3.1.4.7. Salientes y Vuelos en Fachada: Con objeto de facilitar un mejor diseño de la arquitectura, en fachada principal, se permiten vuelos, con un máximo de vuelo de 2,00 m, y a partir de una altura, igual o superior a 4,00 m desde la cota rasante. Se establece un máximo de elementos volados en fachada, del 25 por 100 de la superficie de la misma.

#### 3.1.5. Condiciones de edificabilidad

Para lo no regulado en este documento se estará a lo establecido en el capítulo 9 Regulación de usos según su función de las Normas Urbanísticas del PGOU o documento que lo sustituya.

Ante cualquier discrepancia de usos que pudiera producirse en la tramitación de una concreta Licencia de Actividad, los Servicios Técnicos Municipales deberán elevar consulta a la DGAC, que podrá manifestar las limitaciones o exigencias que estime oportunas para el cumplimiento de calidad acústica de modo que queden garantizados los objetivos establecidos para el espacio interior de la actividad que se tramite.

Usos	Definición	Clases
Hotelero	Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como hoteles, hostales, moteles, y sus actividades complementarias, bar, restaurantes, tiendas, peluquerías, etcétera	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos hasta un aforo de 50 habitaciones por planta
Comercial	Locales de servicio al público dedicados a la compraventa al por menor y por mayor o permutas de mercancías, así como prestación de servicios	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos Al aire libre
Oficinas	Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas; banca, bolsa, despachos profesionales, etcétera	Edificios exclusivos En edificio compartido con el resto de usos permitidos
Espectáculos recreativos	Locales destinados al público con fines de cultura, de relación, esparcimiento, ocio y recreo, tales como: Parque de atracciones, teatro, ludotecas, salas de conciertos, cines, verbenas, centros de fotografía, circos, casinos, discotecas, salas de fiesta, de reuniones, juegos recreativos, bingos y boleras	En edificios exclusivos En edificio compartido con el resto de usos permitidos Al aire libre
Social	Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social y de relación interpersonal, tales como: Servicios y Centros de relación social, servicios de asistencia y entretenimiento colectivo, bares, restaurantes, etcétera	En edificios exclusivos En edificio compartido con el resto de usos permitidos
Institucional	Comprende este uso los centros destinados a servicios administrativos o de archivo	En edificios exclusivos En edificio compartido con el resto de usos permitidos
Docente y cultural	Comprende este uso los edificios y locales destinados a la cultura y educación, ya sean como: archivos, salas de exposiciones y de arte, centro de congresos, centros de investigación, laboratorios y centros de formación, tales como: idiomas, autoescuelas, academias de enseñanza; talleres	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos
Religioso	Comprende este uso los edificios y locales destinados al culto público y privado, tales como: centros religiosos, iglesias, residencias religiosas y comunitarias al servicio de la congregación, etcétera	En edificio exclusivo En local en edificio compartido con el resto de usos permitidos
Deportivo	Comprende este uso los edificios y locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte, tales como pabellones polideportivos, gimnasios, centros de asistencia al deportista y cualquier instalación dispuesta al aire libre	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos Al aire libre
Asistencial	Corresponde a los edificios dedicados al tratamiento de emergencias, atención sanitaria sin hospitalización, atención asistencial, clínicas de actuación ambulatoria para personas o para animales; tales como: clínicas veterinarias, clínicas dentales, etcétera	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos
Artesanía	Comprende las actividades de artes u oficios de artesanía: estudios de escultor, pintor, etcétera, o talleres de escasa entidad industrial o comercial	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos
Industrial logístico	Comprende los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios dedicados a la guarda, conservación y distribución y los almacenes sin venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas	Almacenaje de productos y actividad industrial sin molestia para otros usos no industriales en edificación compartida con el resto de usos permitidos o exclusivo Actividad industrial molesta compartida con otros usos no industriales y con las medidas apropiadas correctoras para no transmitir la molestia al exterior en edificio compartido con el resto de usos permitidos o en exclusiva
Servicios de infraestructuras	Comprende los establecimientos dedicados al servicio de las infraestructuras urbanas, incluidas antenas y estaciones bases para la telefonía móvil y radiofrecuencia, etcétera. Serán soterrados salvo justificación técnica de su inviabilidad	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos Al aire libre
Servicio del automóvil	Comprende los establecimientos dedicados al servicio, del automóvil, tales como talleres y estaciones de servicio, garajes y estancia de vehículos, etcétera	En edificio exclusivo En edificio compartido con el resto de usos permitidos Al aire libre

3.1.5.2. Usos prohibidos (PEP): Uso prohibido general: el de viviendas. Además se prohíbe la instalación de industrias peligrosas del tipo de: manipulación de explosivos, almacenamiento de bombonas, etc., es decir, las que se consideren como tales atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 1272/2008, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2008 y en el artículo 3 del Real Decreto 1254/1999, de 16 de julio.

De otro lado, según el Art. 20.1 del la Ley 37/2003 del Ruido, "...no podrán concederse nuevas Licencias para edificios destinados a viviendas, a hospitales, o a centros educativos y culturales, si los índices de inmisión incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas... si bien el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente motivadas, podrán conceder Licencias a las edificaciones aludidas, obligando a que se satisfagan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior...". Caben sin embargo aquellos usos de carácter sanitario sin hospitalización, y los de formación y cultura, recogidos en el 3.1.5.1; a saber, usos sanitario-asistenciales que no requieran hospitalización como, por ejemplo: clínicas dentales, estéticas, sanitarias de día en régimen ambulatorio, clínicas de tratamiento con consultorios, sin hospitalización, y otras de similar carácter. Del mismo modo, podrán establecerse determinados usos docentes como por ejemplo: autoescuelas, laboratorios y talleres de formación, academias de enseñanza (oficial y privada), áreas de investigación, idiomas, o centros de estudios especiales. En consecuencia, ante cualquier duda, al respecto, los servicios técnicos municipales podrán solicitar en la tramitación de una Licencia concreta de actividad para estos usos señalados, un informe previo a la DGAC, quien deberá valorar la viabilidad o no del proyecto.

3.1.5.3. Aparcamiento: Toda promoción deberá garantizar dentro de la parcela, en superficie y/o bajo rasante, la dotación de plazas de aparcamiento prevista en el capítulo 9 del vigente Plan General, quedando vinculadas al uso autorizado.

En todo caso, se preverán las plazas de aparcamiento necesarias en función del aforo y capacidad de las actividades, debiendo justificarse exclusivamente la dotación de aparcamiento en la parte correspondiente a las superficies de actividad y no a la superficie de almacenaje (en el caso de naves nido, la dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1 por cada nave). Es decir, para las actividades industriales/empresariales que por su carácter logístico de almacenamiento, destinen una amplia superficie a zonas de almacén, por no comportar actividad o trabajo de personas, proporcionalmente a la superficie de almacén, no será de aplicación el ratio general para estas áreas, que, salvo justificación pormenorizada que debe ser valorada en cada caso por los Servicios Técnicos Municipales.

Los aparcamientos deberán ir acompañados de arbolado suficiente que además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos, con un mínimo de un árbol cada 3 plazas.

### 3.1.6. Interpretación del Cómputo de la Edificabilidad

Además de las definidas en el art. 6.26 de las NNUU del PGOU.

No computan edificabilidad: Los espacios destinados a instalaciones, cuartos de contadores, cuartos de acometida, y cuartos de basura, cualquiera que sea su ubicación.

El bajo cubierta siempre que se destine a actividad vinculada con la ejercida en la planta inmediatamente inferior o a trasteros vinculados a las actividades que se desarrollen en el edificio y con una superficie no mayor a 6 m<sup>2</sup> por actividad.

Los huecos de ascensor, los núcleos de ventilación, y los patinillos de instalaciones.

Los primeros 30 m<sup>2</sup> destinados a acceso, recepción o portal.

El espacio destinado a la garita de control de acceso hasta una superficie de 10 m<sup>2</sup>.

Las plantas inferiores a la planta baja cuando el paramento inferior del forjado se encuentre a una altura igual o menor a un metro (1 m) y las que superando esta altura se destinen a garaje-aparcamiento y/o a trasteros con una superficie no mayor a 6 m<sup>2</sup> por actividad.

La parcela para uso lucrativo 04.1 de la Manzana 4, será asignada a la Junta de Compensación y por acuerdo entre los propietarios se le asignará una Edificabilidad de 500.00 m<sup>2</sup> y un Aprovechamiento de 414,77 m<sup>2</sup>.

Se permite la transferencia de edificabilidades entre las parcelas lucrativas del sector.

### 3.1.7. Condiciones Estéticas

La composición de la edificación, materiales, color, tratamiento y diseño, son libres, debiendo responder a la calidad exigible dado el modelo de uso de Parque Empresarial Polivalente que se pretende.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entienden por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Se prohíbe la creación de medianerías. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de arquitectura que den armonía a la fachada.

El área de retranqueo respecto de la alineación exterior estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso de manera que ennoblezcan y embellezcan la imagen final del conjunto.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes. Será condición obligatoria para las edificaciones regidas por la presente calificación, contar con el frente de fachada totalmente terminado con calidad suficiente para configurar una adecuada escena urbana. Se prohíben rótulos, carteles y otros elementos publicitarios ajenos a la actividad del edificio, para evitar con ello que las construcciones y/o las parcelas se conviertan en un macro panel publicitario diverso.

Corresponde a los Servicios Técnicos Municipales velar por la calidad de los materiales de acabado, evitando que pudiera alcanzarse (por mala utilización) una imagen inadecuada que perjudicase a la idea general del Parque Empresarial Polivalente.

### 3.1.8. Condiciones higiénicas y medioambientales

Tanto en lo que afecta a ruidos y vibraciones, olores, humos y emanaciones, contaminación del ambiente atmosférico, vertidos, radiaciones, y distintos factores de peligrosidad, las industrias deberán tener índice bajo o medio, según la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Si en algún caso concreto, concurren circunstancias especiales que susciten dudas de interpretación sobre uno o varios de los artículos incluidos en las presentes Ordenanzas, se utilizará como referencia lo que recoja al efecto la Normativa Vigente del PGOU de Algete.

3.1.8.1. Emisiones Gaseosas: Las emisiones gaseosas de las actividades que se instalen se ajustarán a los términos y valores máximos permitidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, permitiéndose únicamente las actividades incluidas en los grupos B y C del catálogo. En su caso, quedará sometida a la legislación que, con carácter posterior a la señalada, se haya aprobado y publicado como de obligado cumplimiento.

3.1.8.2. Aguas Residuales: Con objeto de regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales de las edificaciones, a la red de alcantarillado y colectores, se asumirán las exigencias establecidas en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales que no se ajusten a las prescripciones de la Ley 10/1993 deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado. Será el Ayuntamiento de Algete quien autorizará o denegará el vertido.

Por otro lado, es al Canal de Isabel II, a quien compete en la actualidad los servicios, tanto de abastecimiento de agua como de recogida de aguas sucias y su posterior depuración en la Estación Depuradora Algete II.

En su caso, las infraestructuras de saneamiento (aguas residuales) quedarán sometidas a la Legislación Autonómica y Nacional de aplicación en cada caso y según el uso concreto a que se destine el edificio.

3.1.8.3. Aguas Pluviales: Es de obligado cumplimiento el establecimiento de un sistema separativo no solo a nivel de proyecto de urbanización sino también en las edificaciones futuras. Será la Confederación Hidrográfica del Tajo la encargada de controlar y señalar los estándares de vertido de las aguas pluviales, concordantes a lo establecido en el informe realizado al Plan Especial de Infraestructuras de los Sectores Industriales de Algete.

3.1.8.4. Ruidos y vibraciones: Con objeto de regular las condiciones acústicas en cuanto a ruidos y vibraciones de las diferentes actividades, serán de aplicación las Legislaciones Estatal, Autonómica y Municipal vigentes en cada momento, que les fueren de aplicación; y en su caso las limitaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3.1.8.5. Residuos Sólidos Urbanos: Con objeto de regular el proceso de evacuación de los residuos sólidos urbanos generados por las actividades que se implanten, será de aplicación la Legislación Estatal, Autonómica y Municipal vigente que fuere de aplicación en cada caso, es decir las disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora del Servicio de Recogida de Basuras o Residuos Urbanos o Municipales en los nuevos desarrollos y en el artículo 16 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

### 3.2. Ordenanza II. “Equipamiento Urbano (EQ)”

El uso característico del Ámbito es el de Equipamiento. El Uso de Servicios de Equipamiento Urbano, tiene por finalidad la prestación social que, desde la promoción pública de respuesta a las diferentes atenciones de la población: social, educativa, cultural, de la salud, asistencial, servicios públicos, de mantenimiento de la ciudad, etc.

#### 3.2.1. Ámbito de aplicación

Es de aplicación para aquellas zonas específicamente señaladas en el Plan Parcial como de Equipamiento Urbano, derivadas de las reservas y cesiones del Planeamiento ubicadas dentro del sector, no así para las parcelas de Sistemas Generales Adscritos.

Son áreas específicamente previstas como dotaciones (Generales o Locales), que habrán de completar y consolidar un “Parque Empresarial Polivalente” de última generación capaz de dinamizar actividades económicas y generar empleo.

La Ordenanza II, regula las parcelas de Equipamiento Urbano, que tiene por finalidad la prestación social que, desde la promoción pública de respuesta a las diferentes atenciones de la población: social, educativa, cultural, de la salud, asistencial, servicios públicos, de mantenimiento de la ciudad, etc. Se concentran en las manzanas M1, M2, M3 y M4 las redes de cesión local y general

#### 3.2.2. Carácter de la zona: Tipología Edificatoria

La presente Ordenanza II “Equipamiento Urbano (EQ)”, es de aplicación para los usos propios de prestaciones con carácter social tanto educativas, como culturales, como de salud y bienestar social, y se plantea para edificaciones de carácter singular, cuyo aspecto y presencia destacadas ofrezcan una cierta distinción y categoría, en su “convivencia” con los edificios del entorno.

Se corresponde con una única tipología:

- Aislada (AS), edificios exentos a los que se exige un retranqueo a alineación exterior, y a lindes.

#### 3.2.3. Condiciones para el inicio de las construcciones

Podrán concederse Licencias, antes de recepcionar las Obras de Urbanización (simultaneando las obras de construcción con las de acabado de urbanización), siempre que: esté aprobado el Proyecto de Reparcelación, estén habilitados acceso rodado y peatonal con firme y se disponga de los servicios necesarios conforme al art. 14.1.b de la Ley 9/2001, Ley del Suelo de la CM.

No se podrán ocupar ni utilizar las edificaciones hasta la recepción definitiva de la urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.

#### 3.2.4. Condiciones de la nueva edificación

3.2.4.1. Parcela Mínima: Se fija como superficie de parcela mínima para el Uso de Equipamiento Urbano en edificación aislada, 500 m<sup>2</sup>.

3.2.4.2. Condiciones de la parcela: A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
- b) El frente o fachada a calle será igual o mayor a 18 m.
- c) La forma de parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 18 m.

3.2.4.3. Retranqueo a alineación exterior. La alineación del frente del edificio o edificios, se retranqueará respecto de la línea o lindero exterior de la parcela en función de la calle:

- Retranqueo en calle SG. V6: 7 m.
- Retranqueo en calle H-1, H-2, T-1, T-2, T-3 y T-4: 5 m.

Deberá ajustarse a esta alineación obligadamente, al menos un 25% de la fachada, pudiendo el resto asumir retranqueos o remetidos mayores, aunque buscando siempre un cierto "Orden Urbanístico" con el resto de edificaciones próximas en cuanto a su posición y alineaciones.

3.2.4.4. Retranqueo a linderos: El edificio se separará de los lindes, una distancia igual o superior a:

- A linderos  $\geq 5$  m.

No se fija fondo edificable, toda vez que los propios retranqueos a fachada a calle y fondo, establecen el área de movimiento del edificio sobre el que podrá diseñarse la construcción sin más limitaciones que las establecidas para patios.

3.2.4.5. Ocupación en Planta. La superficie de ocupación queda limitada por el "Área de Movimiento" fijada por los retranqueos o separaciones del edificio sobre los lindes. En ningún caso podrá superar:

- a) En plantas sobre rasante  $\leq 80\%$ .
- b) En plantas bajo rasante  $\leq 80\%$ .

Los espacios exteriores sobre rasante no ocupados por la edificación y, una vez descontados los viales y áreas de aparcamiento estarán ajardinados al menos en un 60% utilizando especies de bajo consumo hídrico, y preferentemente, agua de lluvia y/o reciclada, para el riego.

3.2.4.6. Altura de la Edificación: La altura de la edificación, se limita tanto en número de plantas, como en altura métrica a la cota inferior del forjado de la última planta.

La altura máxima de la edificación (entre la rasante de la acera y la cota inferior del forjado de la última planta) se fija en 15 m y se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

Con carácter general se fija un máximo de Bajo + III plantas, debiendo estar la última de ellas retranqueada 3 m, respecto del teórico perímetro de ocupación.

Se define como planta baja aquella cuyo nivel de suelo (suelo terminado) se encuentra situado en más ciento cincuenta (150) centímetros o en menos cien (100) centímetros respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

En ningún caso el nivel de planta baja podrá superar los niveles establecidos, procediendo a su escalonamiento en caso de ser necesario.

Se permiten plantas inferiores a la baja (aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja) en las condiciones establecidas en el Plan General en cuanto a número de plantas y profundidad.

Los usos permitidos en las plantas inferiores a la baja no computarán a efectos de superficie máxima edificable.

En la planta inmediatamente inferior a la baja, además de los usos propios de: almacén, instalaciones y garaje, se permiten actividades compatibles con la principal siempre que estén vinculadas al local inmediato superior, y que no se destinen a permanencia prolongada de personas.

En relación a las construcciones permitidas por encima de la altura, se remite al artículo 6.21 de las NNUU del PGOU.

Se permite la instalación de antenas y estaciones bases para la telefonía móvil y radiofrecuencia de servicios municipales y privados por encima de la altura máxima, previo informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

Se permiten elementos constructivos, de señalización, propios de identificación del servicio, (monopostes, hitos), independientes de la edificación principal, con una superficie máxima de 12 m<sup>2</sup>.

3.2.4.7. Altura de Pisos. La altura de pisos, medida entre cotas inferiores de forjados, se fija en:

- Planta Baja: Mínimo 3,50 m.
- Resto de plantas: Mínimo 3,00 m.

3.2.4.8. Salientes y Vuelos en Fachada: Con objeto de facilitar un mejor diseño de la arquitectura, en fachada principal, se permiten vuelos, con un máximo de vuelo de 2,00 m, y a partir de una altura, igual o superior a 4,00 m desde la cota rasante. Se establece un máximo de elementos volados en fachada, del 25% de la superficie de la misma.

### 3.2.5. Interpretación del Cómputo de la Edificabilidad

Además de las definidas en el art. 6.26 de las NNUU del PGOU.

No computan edificabilidad: Los espacios destinados a instalaciones, cuartos de contadores, cuartos de acometida, y cuartos de basura, cualquiera que sea su ubicación.

El bajo cubierta siempre que se destine a actividad vinculada con la ejercida en la planta inmediatamente inferior o a trasteros vinculados a las actividades que se desarrollen en el edificio y con una superficie no mayor a 6 m<sup>2</sup> por actividad.

Los huecos de ascensor, los núcleos de ventilación, y los patinillos de instalaciones. Los primeros 30 m<sup>2</sup> destinados a acceso, recepción o portal.

El espacio destinado a la garita de control de acceso hasta una superficie de 10 m<sup>2</sup>.

Las plantas inferiores a la planta baja cuando el paramento inferior del forjado se encuentre a una altura igual o menor a un metro (1 m) y las que superando esta altura se destinen a garaje-aparcamiento y/o a trasteros con una superficie no mayor a 6 m<sup>2</sup> por actividad.

Se permite la transferencia de edificabilidades entre las parcelas lucrativas del sector.

### 3.2.6. Condiciones Estéticas

La composición de la edificación, materiales, color, tratamiento y diseño, son libres, debiendo responder a la calidad exigible dado el modelo de uso de Parque Empresarial Polivalente que se pretende.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entienden por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto; para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Se prohíbe la creación de medianerías. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principios elementales de arquitectura que den armonía a la fachada. El área de retranqueo respecto de la alineación exterior estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso de manera que ennoblezcan y embellezcan la imagen final del conjunto.

Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, se cuidará el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

Será condición obligatoria para las edificaciones regidas por la presente calificación, contar con el frente de fachada totalmente terminado con calidad suficiente para configurar una adecuada escena urbana, quedando prohibidas las fachadas con apariencia de naves o instalaciones provisionales. Se prohíben rótulos, carteles y otros elementos publicitarios que no sean los propios de identificación del servicio.

Corresponde a los Servicios Técnicos Municipales velar por la calidad de los materiales de acabado, evitando que pudiera alcanzarse (por mala utilización) una imagen inadecuada que perjudicase a la idea general del Parque Empresarial Polivalente.

### 3.2.7. Condiciones de Uso

Ante cualquier discrepancia de usos que pudiera producirse en la tramitación de una concreta Licencia de Actividad, los Servicios Técnicos Municipales deberán elevar consulta a la DGAC que podrá manifestar las limitaciones o exigencias que estime oportunas para

el cumplimiento de calidad acústica de modo que queden garantizados los objetivos establecidos para el espacio interior de la actividad que se tramite.

3.2.7.1. Uso característico: El uso característico del Ámbito es el de Equipamiento. El Uso de Servicios de Equipamiento Urbano, tiene por finalidad la prestación social que, desde la promoción pública de respuesta a las diferentes atenciones de la población: social, educativa, cultural, de la salud, asistencial, servicios públicos, de mantenimiento de la ciudad, etc.

Para lo no regulado en este documento se estará a lo establecido en el capítulo 9 Regulación de usos según su función de las Normas Urbanísticas del PGOU o documento que lo sustituya.

Según el Art. 20.1 del la Ley 37/2003 del Ruido, "...no podrán concederse nuevas Licencias para edificios destinados a viviendas, a hospitales, o a centros educativos y culturales, si los índices de inmisión incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas... si bien el Ayuntamiento, por razones de interés público debidamente motivadas, podrán conceder Licencias a las edificaciones aludidas, obligando a que se satisfagan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior...". Caben sin embargo aquellos usos de carácter sanitario sin hospitalización, y los de formación y cultura, recogidos en el 3.1.5.1; a saber, usos sanitario-asistenciales que no requieran hospitalización como, por ejemplo: clínicas dentales, estéticas, sanitarias de día en régimen ambulatorio, clínicas de tratamiento con consultorios, sin hospitalización, y otras de similar carácter. Del mismo modo, podrán establecerse determinados usos docentes como por ejemplo: autoescuelas, laboratorios y talleres de formación, academias de enseñanza (oficial y privada), áreas de investigación, idiomas, o centros de estudios espaciales. En consecuencia, ante cualquier duda, al respecto, los servicios técnicos municipales podrán solicitar en la tramitación de una Licencia concreta de actividad para estos usos señalados, un informe previo a la DGAC, quien deberá valorar la viabilidad o no del proyecto.

3.2.7.3. Aparcamiento: Toda promoción de Equipamiento Urbano (Dotacional Público), deberá garantizar dentro de la parcela en superficie y/o bajo rasante, la dotación de plazas de aparcamiento prevista en el capítulo 9 del vigente Plan General, quedando vinculadas al uso autorizado.

Los aparcamientos deberán ir acompañados de arbolado suficiente que además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos, con un mínimo de un árbol cada 3 plazas.

### 3.2.8. Condiciones higiénicas y medioambientales

Todo lo que afecta a ruidos y vibraciones, olores, humos y emanaciones, aguas residuales, residuos sólidos, etc..., que comportan posible contaminación ambiental, queda regulado por las exigencias y limitaciones del vigente Código Técnico de la Edificación, así como los conceptos generales de las presentes Ordenanzas.

3.2.8.1. Emisiones Gaseosas: Las emisiones gaseosas de las actividades que se instalen se ajustarán a los términos y valores máximos permitidos por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación y al Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, permitiéndose únicamente las actividades incluidas en los grupos B y C del catálogo. En su caso, quedará sometida a la legislación que, con carácter posterior a la señalada, se haya aprobado y publicado como de obligado cumplimiento.

3.2.8.2. Aguas Residuales: Con objeto de regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales de las edificaciones, a la red de alcantarillado y colectores, se asumirán las exigencias establecidas en la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.

Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales que no se ajusten a las prescripciones de la Ley 10/93 deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado. Será el Ayuntamiento de Algete quien autorizará o denegará el vertido.

Por otro lado, es al Canal de Isabel II, a quien compete en la actualidad los servicios, tanto de abastecimiento de agua como de recogida de aguas sucias y su posterior depuración en la Estación Depuradora Algete II.

En su caso, las infraestructuras de saneamiento (aguas residuales) quedarán sometidas a la Legislación Autonómica y Nacional de aplicación en cada caso y según el uso concreto a que se destine el edificio.

3.2.8.3. Aguas Pluviales: Es de obligado cumplimiento el establecimiento de un sistema separativo no sólo a nivel de proyecto de urbanización sino también en las edificaciones futuras. Será la Confederación Hidrográfica del Tajo la encargada de controlar y señalar los estándares de vertido de las aguas pluviales, concordantes a lo establecido en el informe realizado al Plan Especial de Infraestructuras de los Sectores Industriales de Algete.

3.2.8.4. Ruidos y vibraciones: Con objeto de regular las condiciones acústicas en cuanto a ruidos y vibraciones de las diferentes actividades, serán de aplicación las Legislaciones Estatal, Autonómica y Municipal vigentes en cada momento, que les fueren de aplicación; y en su caso las limitaciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

3.2.8.5. Residuos Sólidos Urbanos: Con objeto de regular el proceso de evacuación de los residuos sólidos urbanos generados por las actividades que se implanten, será de aplicación la Legislación Estatal, Autonómica y Municipal vigente que fuere de aplicación en cada caso, es decir las disposiciones establecidas en la Ordenanza Municipal Reguladora del Servicio de Recogida de Basuras o Residuos Urbanos o Municipales en los nuevos desarrollos y en el artículo 16 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

### 3.3. Ordenanza III. “Zonas Verdes y Espacios Libres de Uso Público (ZV)”

#### 3.3.1. Ámbito de aplicación

Es de aplicación para aquellas zonas específicamente recogidas en el Plan Parcial como de Espacios Libres de Uso Público (Zonas Verdes), derivadas de las reservas y cesiones del Planeamiento ubicadas dentro del sector.

Son áreas específicamente previstas como Espacios Libres para Parques Urbanos y Jardines Públicos, que habrán de completar y consolidar un “Parque Empresarial Polivalente” de última generación capaz de dinamizar actividades económicas y generar empleo.

La Ordenanza III, regula los suelos reservados específicamente dentro del Sector S-15 como Zona Verde de Redes Locales.

La zona verde y de espacios libres se localiza en la zona central que posibilite una estancia agradable en el epicentro del Parque Empresarial Polivalente, así como en el norte del ámbito como protección de la Vía Pecuaria “Colada del Fresno, Las Navas y Torrecilla”.

#### 3.3.2. Carácter de la zona: Tipología Edificatoria

La presente Ordenanza III “Zonas Verdes y Espacios Libres de Uso Público (ZV)”, es de aplicación en las zonas grafiadas como ZV, tanto de Redes Locales como de Redes de Sistemas Generales, y se corresponde con los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar y mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y posibilitar en ellas zonas de encuentro, lugares de paseo y actividades físicas al aire libre y zonas para juegos infantiles.

Son zonas de suelo destinadas a espacios arbolados y/o ajardinados, que surgen tanto como reserva del Planeamiento General (Sistemas Generales del vigente PGOU), como de las planificaciones de Redes Locales del propio Plan Parcial. Serán siempre de uso y dominio público.

Se permiten construcciones vinculadas a los Parques, siempre de carácter menor, y con una arquitectura de tipología aislada:

Aislada (AS), pequeñas edificaciones exentas vinculadas al ocio familiar, la enseñanza de la jardinería, quioscos, etc., siempre que no superen en ningún caso los 100 m<sup>2</sup> de superficie y estén separados al menos 5 mts de cualquier lindero y al menos 25 mts con otras construcciones y quioscos de carácter permanente, no así con las que tengan un carácter temporal.

#### 3.3.3. Edificabilidad

Se permiten construcciones vinculadas al parque urbano, y de “carácter menor”.

Se trata de seis parcelas obtenidas por cesión de redes (locales y redes generales), con superficies diversas. Se permite una edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s de tal manera que podrían construirse elementos vinculados al ocio familiar, la enseñanza de la jardinería, el ocio y la actividad física-deportiva, etc.

Estas construcciones tendrán un marcado carácter de “Integración con la Naturaleza” y podrán destinar actividades culturales complementarias o incluso deportivas (además de los usos que posteriormente se establecen), pudiendo alcanzar solamente una planta de hasta 4,50 mts de altura, permitiéndose entre plantas o entre suelos en su interior si fuera necesario para el uso concreto de estrado o aula cultural que se pretenda.

#### 3.3.4. Condiciones de Usos

Las características fundamentales de los usos permitidos, los son exclusivamente para pequeñas construcciones de carácter dotacional público, al servicio de los espacios verdes:

- Uso característico: Zonas Verdes.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Se permitirán construcciones de una sola planta, en régimen de concesión municipal, destinadas a:

- Quiosco de prensa.
- Quiosco de flores.
- Aseos.
- Almacén de útiles de jardinería.
- Vivero de plantas.
- Aula de Naturaleza.
- Sala de Exposiciones.
- Cafetería-Terraza/Bar.

Nota: se permitirá el uso de garaje en situación enteramente subterránea, con objeto de salvaguardar zonas con especies arbóreas existentes, o la consolidación de las zonas reforestadas, las superficies de aparcamiento podrán ocupar como máximo un 25% de la superficie de la parcela de Zona Verde y se obligará a completar sobre su cubierta las zonas de jardín, garantizando al menos 50 cms de tierra vegetal para permitir plantaciones arbustivas y en su caso de césped. La titularidad será pública o en su caso una Concesión Administrativa de carácter Municipal en las condiciones que en su día fije el Ayuntamiento en Pleno.

3.3.4.1. Condiciones específicas: Las zonas verdes, deberán ajardinarse y adecuarse, a las necesidades y condiciones que en cada momento señale el Ayuntamiento de Algete, con criterios de racionalidad, adecuada ordenación de los espacios públicos y fácil conservación y mantenimiento de los mismos.

3.3.4.2. Condiciones de ejecución: Las zonas verdes se urbanizarán de forma que sus plantaciones requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

3.3.4.3. Condiciones estéticas: Las plantaciones y jardinería, responderán a un diseño de carácter naturalista y paisajista, acorde con la tipología urbana del entorno, y con las especies arbóreas de la zona. Los Servicios Técnicos Municipales, establecerán los criterios de ajardinamiento y forestación de éstas zonas, exigiendo en todo caso, en el Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial, un Estudio Específico de Ajardinamiento y Servicios para todas y cada una de las parcelas de Zonas Verdes.

En cuanto a las construcciones permitidas, las propuestas deben asumir el concepto de “Obras de Rango Menor”, vinculadas al servicio y complemento de Parques y Jardines que habrán de proyectarse con criterios que armonicen con los diseños tradicionalmente utilizados en el Ayuntamiento de Algete y en todo caso, los proyectos deberán estar sometidos al criterio de los Servicios Técnicos Municipales

#### 3.4. Ordenanza IV. “Infraestructuras de Servicio (IS)”

##### 3.4.1. Ámbito de aplicación

Es de aplicación para aquellas zonas específicamente recogidas en el Plan Parcial como Infraestructuras de Servicio, que constituyen las instalaciones sobre o bajo rasante necesarias para Servicio de las Infraestructuras de la Urbanización (Centros de Transformación, Cuadros de Mando de Alumbrado, Arquetas de Telefonía, Arquetas o Pozos de Agua, Instalaciones de Hidrantes,...), y que se recogen de manera específica en el Plan Parcial, como parcelas especialmente previstas para usos infraestructurales.

La Ordenanza afecta a las parcelas señaladas en el Plan Parcial como IS.

#### 3.4.2. Carácter de la zona

Corresponde a espacios solamente edificables en instalaciones de servicio. Comúnmente son parcelas reservadas para Centros de Transformación y Acometidas o desvíos de otras instalaciones.

#### 3.4.3. Condiciones de diseño urbano y volumen

Las edificaciones sobre dichas parcelas, tendrán el carácter de construcciones para Protección de Instalaciones. Serán construcciones aisladas, separadas 1 mts alrededor en todos sus linderos, como mínimo y pudiendo ajustarse a la alineación oficial a la fachada.

Preferentemente, se diseñarán enterradas pero si se construyen en superficie tendrán una sola planta con una altura máxima de 3,50 mts.

Tendrá pues, condición de Edificación Aislada (AS).

#### 3.4.4. Condiciones de ejecución

Los Proyectos de Urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el PGOU de Algete.

#### 3.4.5. Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria, procurando:

- Una unidad de criterio en el tipo de instalaciones.
- La calidad de los materiales.
- Las señalizaciones adecuadas.
- Un mantenimiento sencillo y decoroso.

### 3.5. Ordenanza V. “Vía Pecuaria (VP)”

#### 3.5.1. Ámbito de aplicación

Es de aplicación para aquellas zonas específicamente recogidas en el Plan Parcial como Vías Pecuarias (VP) Desde el punto de vista urbanístico, esta calificación se expresa más adecuadamente como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias, Espacio Libre Protegido (según la terminología de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, anteriormente denominada Sistemas Generales de Vías Pecuarias). La Vía Pecuaria (VP) que discurre por la parte norte del sector S-15, mantiene básicamente su trazado original adaptándose a que los cruces se realicen perpendicularmente con un ancho uniforme de 10 mts, y en los cruces necesarios con las calles no se proyecta ningún área de aparcamiento o pieza urbana que pudiera dificultar el tránsito de ganado y personas; antes bien se mantiene permanentemente un marcado diferenciador en la propia calle, que señala la continuidad natural de la Vía Pecuaria a modo de “paso permanente peatonal”.

#### 3.5.2. Carácter de la zona

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

Los usos prioritarios, compatibles y complementarios son los establecidos en los artículos 30, 31 y 32 de la Ley 8/1998. Asimismo, el artículo 33 establece los usos comunes especiales sujetos a autorización de la Consejería competente en materia de vías pecuarias. El suelo de las vías pecuarias no podrá generar aprovechamiento urbanístico, ni considerarse suelos de cesión, ni computar a efectos de los estándares mínimos exigibles por la legislación urbanística.

Se debe remitir al organismo responsable de vías pecuarias para su informe el planeamiento urbanístico general y el de desarrollo derivado del presente Plan General de Ordenación Urbana, que se vea afectado directa o indirectamente por alguna vía pecuaria.

### 3.5.3. Condiciones de ejecución y/o reposición

Respeto a las interferencias entre vías pecuarias y viarios rodados se estará a lo siguiente:

- a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización es imprescindible se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas, con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.
- b) En los cruces con carreteras y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener la continuidad sobre plano (grafinando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previniendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con viarios rodados.
- c) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado a construir deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación de trazado de acuerdo al artículo 27 (Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas) de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación de trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre una vía pecuaria, se considerará como no estructurante y su construcción quedará condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación de trazado.

Todas estas actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del organismo promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones de trazados, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 (De otras ocupaciones temporales) de la Ley 8/1998, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesen suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Las licencias que conceda el Ayuntamiento en actuaciones que afecten a vías pecuarias deberán respetar la legislación general vigente en materia de vías pecuarias, así como los límites legalmente aprobados de las mismas.

El suelo de las vías pecuarias existentes tendrá la calificación de “Red supramunicipal vías pecuarias espacios libres protegidos”, aun cuando por error no estuviera así grafiado en los planos de calificación del suelo y los planos derivados de estos.

### 3.5.4. Condiciones de uso

Uso global: Vía Pecuaria (espacio libre-protégido).

Uso pormenorizado: Vía Pecuaria.

Los únicos usos permitidos son los de Infraestructura que comunican o cruzan puntualmente con calles de la Urbanización, debiendo dejar específicamente marcado y reflejado en la calle, el carácter de Vía Pecuaria y la prioridad de uso para el tránsito ganadero.

## 3.6. Ordenanza VI. “Centro de Recogida de Residuos no Peligrosos (CRR)”

### 3.6.1. Ámbito de aplicación

Es de aplicación para aquellas zonas específicamente recogidas en el Plan Parcial como Centro de Recogida de Residuos No Peligrosos, que constituyen las instalaciones so-

bre o bajo rasante necesarias para recogida, selección y gestión, y que se recogen de manera específica en el Plan Parcial, como parcelas especialmente previstas para este uso. La Ordenanza afecta a las parcelas señaladas en el Plan Parcial como CRR, con las siguientes superficies:

- Parcela mínima (Centro de Recogida de Residuos): la necesaria para el uso a implantarse.

### 3.6.2. Carácter de la zona

Corresponde a espacios solamente edificables para la recogida, selección y gestión de los residuos no peligrosos. También se podrán instalar todas las edificaciones anexas y complementarias para el buen funcionamiento de dicho servicio.

### 3.6.3. Condiciones de diseño urbano y volumen

Las edificaciones sobre dichas parcelas tendrán el carácter de necesario para la explotación del Centro de Recogida de Residuos, tales como la garita de control, unas pequeñas oficinas, etc. Serán construcciones aisladas, separadas 1 m alrededor en todos sus linderos, como mínimo y pudiendo ajustarse a la alineación oficial a la fachada.

### 3.6.4. Condiciones de uso

Uso global: Centro de Recogida de Residuos No Peligrosos.

Usos complementario asociado al principal: Aquellos necesarios para la explotación del mismo, tales como una garita de control, oficina, vestuarios, etc.

### 3.6.5. Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente de Parque Empresarial Polivalente, procurando:

- Una unidad de criterio en el tipo de instalaciones.
- La calidad de los materiales.
- Las señalizaciones adecuadas.
- Un mantenimiento sencillo y decoroso”.

En Algete, a 18 de octubre de 2013.—El alcalde-presidente, Cesáreo de la Puebla de Mesa.

(02/7.532/13)

