



CAPITULO 4. REGULACIÓN DE USOS.

Artículo. 4.1 Regulación de los usos.

El presente capítulo tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.

El régimen de los usos contemplados en este capítulo alcanza según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal de Valdemoro.

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y no Sectorizado se estará en el planeamiento de desarrollo a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal, sin perjuicio de los matices o complementos que en ellos se puedan establecer en razón de sus particulares características y condiciones.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan los usos permitidos y prohibidos para cada categoría del mismo según los dispuestos en el artículo 53 de la Ley 9/95 de la Comunidad de Madrid

Artículo. 4.2 Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso compatible, uso condicionado o uso prohibido.

4.2.1. Uso principal o característico.

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2. Uso compatible.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal o sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

4.2.3. Uso condicionado.

Son aquellos usos supeditados a los principales.

4.2.4. Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

Artículo. 4.3 Estructura de usos.

1. Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:



ESTRUCTURA DE USOS.

Nº ORDEN	USO	CLASE	CATEG.	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No Hotelero)
2	TERCIARIO	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES PÚBLICOS (Hasta 200 m) Única razón comercial
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Superf. mayor de 200 m y menor de 750 m) Única razón comercial
			3ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Superficie mayor o igual a 750 m y menor de 2.500 m) Única razón comercial.
			4ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Superficie superior a 2.500 m) Única o varias razones comerciales.
		HOSTELERO	5ª	PENSIONES
			6ª	HOSTALES
			7ª	HOTELES
		RECREATIVO	8ª	ESTABLECIMIENTOS PARA CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS
			9ª	SALAS DE REUNIÓN
			10ª	ESPECTACULOS
		OFICINAS	11º	DESPACHOS PROFESIONALES
			12ª	OFICINAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO
			13ª	OFICINAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO
		OTROS SERVI.	14ª	OTROS SERVICIOS TERCIARIOS
4	DOTACIONAL	EDUCATIVO	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL (Titularidad pública o privada)
			2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA (Titularidad pública o privada)
			3ª	EDUCACIÓN BACHILLERATO (Titularidad pública o privada)
			4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN. (Titularidad pública o privada)
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorios de música, Educación física etc)
			6ª	ENSEÑANZAS DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACIÓN (Servicios de enseñanza en general)
			7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECAS
		ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva) - Club de ancianos. - Centros de Educación Prescolar
			9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Con residencia colectiva) - Residencia de ancianos. - Centros de acogida infantil
			SANITARIO	10ª
		11ª		ESTABL. SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Ambulatorios - Laboratorios de análisis clínicos
		12ª		ESTABL. CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Hospitales



				- Clínicas - Sanatorios
			13ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada)
	SERV. PÚBLICOS		14ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACIÓN 1- Abastecimiento alimentario 2- Servicios públicos con atención al público 3- Servicios públicos sin atención al público 4- Defensa y justicia 5- Cementerios
			15ª	ESTACIONES DE SERVICIO
	RELIGIOSO		16ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN SIN RESIDENCIA COLEC. ANEJA
			17ª	CENTROS DE CULTO Y REUNIÓN CON RESIDENCIA COLEC. ANEJA
	DEPORTIVO		18ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACT. DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
			19ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACT. DEPORTIVA CON ESPECTADORES
5	INDUSTRIAL	IND. ORDINARIA	1ª	ACTIVIDADES COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES
			2ª	TALLERES DE AUTOMOCIÓN
			3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES
			4ª	ACTIVIDADES ESPECIALES
		IND. AGROP.	5ª	INDUSTRIA DE TRASFORMACIÓN AGROPECUARIA
		EXTRACTIVA	6ª	INDUSTRIA EXTRACTIVA
		ALMACENAMIENTO	7ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS
			8ª	COMPATIBLES CON USOS INDUSTRIALES
			9ª	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS
			10ª	ALMACENAMIENTO ESPECIAL
6	ESPECIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		1ª	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
			2ª	ÁREAS AJARDINADAS
			3ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
			4ª	PARQUES URBANOS
			5ª	PROTECCION DE VÍAS RODADAS Y FERROVIARIAS
7	INFRAESTRUCTURA BÁSICA			
8	TRANSPORTE Y COMUNICACIONES	RED VIARIA	1ª	PEATONAL
			2ª	DE COEXISTENCIA
			3ª	SEPARACIÓN DE TRÁNSITOS
			4ª	CALLES PARTICULARES
			5ª	ESTACIONAMIENTOS EN LA RED PÚBLICA
		SERV. PÚBLICOS	6ª	ESTACIONES DE AUTOBUSES



	FERROVIARIA	7ª	INSTALACIONES FERROVIARIAS
	CENTROS BÁSICOS	8ª	CENTROS BÁSICOS DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES
9	GARAJE	1ª	APARCAMIENTO PÚBLICO
		2ª	APARCAMIENTO PRIVADO
		3ª	APARCAMIENTO MIXTO
		4ª	APARCAMIENTO MECÁNICO
		5º	APARCAMIENTO ESPECIAL
10	USO AGROPECUARIO	1ª	CULTIVOS Y TRABAJOS DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE
		2ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACIÓN
		3ª	INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS CON ESTABULACIÓN

Artículo 4.4. Uso residencial.

4.4.1 Definición y clases

Es uso residencial aquél que, desarrollándose en la edificación principal, sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:

PROTECCIÓN	TIPO DE PROTECCIÓN
PROTEGIDA Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla	VPP <110 m2 contruidos
	VPP > 110 m2 contruidos y VPP < 110 m2 sobre suelo libre o VPT
LIBRE Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública	

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases y categorías:

CLASE	CATEGORÍA	
VIVIENDA	1ª	UNIFAMILIAR
	2ª	COLECTIVA
RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA

Art. 4.4.1.1 Clase vivienda

Quando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.

Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.