



	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 construidos
	VPP > 110 m2 construidos 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

Cuando 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.



No obstante, de acuerdo al art. 5.3.9.B párrafo c, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al setenta por ciento (70%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.
- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

Art. 4.4.1.2 Clase residencia comunitaria

La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que no constituyan núcleos familiares, pero que les unen vínculos de carácter religioso, social o semejante.

Se encuentran dentro de esta clase las residencias de ancianos, residencias de religiosos, colegios mayores, etc... y las casas de huéspedes de hasta 10 camas, por encima de este límite se considerará como uso terciario comercial en su clase hostelero.



4.4.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule y, en lo que concierne a cuantía en cada sector desarrollado, a lo establecido en el art. 38 párrafo 2 de la Ley 9/2001 de 17 de Julio "Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid".

4.4.3. Condiciones de la Clase Vivienda.

Art. 4.4.3.1. Condiciones de higiene y seguridad. Vivienda exterior.

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberá tener al menos una pieza habitable con hueco de iluminación y ventilación en una fachada de longitud superior a tres metros. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados. En ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetro, tangente al parámetro en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer sobre una vía o espacio libre público o sobre un espacio privado del ámbito de la parcela que cumpla las siguientes condiciones:

- Está comunicado con espacio libre público.
- Cumple las condiciones de accesibilidad y entorno establecidos por las Normas vigentes para los vehículos de extinción de incendios.
- La distancia, desde el eje del hueco de dicha pieza al lindero opuesto, será superior o igual a la mitad de la altura de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma, tomando como base la del suelo de la pieza considerada.
- Tiene una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y en el podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro libre de edificaciones, tangente a la pieza considerada, pudiendo reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.
- Si este espacio se configura mediante ámbitos de parcelas colindantes, se establecerá un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de estas condiciones. Este régimen se hará constar en el otorgamiento de la licencia y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art.4.4.3.2. Condiciones de superficie y programa

Las dimensiones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de una vivienda son:

PIEZA	SUPERFICIE MINIMA	DIMENSION MINIMA
SALA DE ESTAR	12 m	Ø 280 cm
ESTAR-COMEDOR	14 m	Ø 280 cm
ESTAR-COMEDOR-COCINA	20 m	Ø 280 cm
COCINA	5 m	LADO MENOR ≥ 160 cm
COCINA-COMEDOR	8 m	LADO MENOR ≥ 160 cm
DORMITORIO PPAL O UNICO	10 m	LADO MENOR ≥ 240 cm
DORMITORIO DOBLE	8 m	LADO MENOR ≥ 200 cm
DORMITORIO SENCILLO	6 m	LADO MENOR ≥ 200 cm
CUARTO DE BAÑO	3,0 m	
CUARTO DE ASEO	1,50 m	



VESTÍBULO	1,40m	Ø 110 cm
TENEDERO	1,50 m	
PASILLO	LONGITUD<3 m	Ancho ≥ 0.85 m
	LONGITUD>3 m	Ancho ≥ 0.90 m
TRASTERO	S.UTIL MÁXIMA 6,00m	

Programa: Se considera vivienda mínima aquella que cuenta con las piezas de ESTAR-COMEDOR, COCINA, DORMITORIO PRINCIPAL y CUARTO DE BAÑO, siendo su superficie útil superior a cuarenta y cinco (45) metros cuadrados. En el cómputo de la superficie útil de vivienda mínima no se incluyen los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos quince (215) centímetros.

Se admite la construcción de la vivienda-estudio formada por estar-comedor-cocina y cuarto de baño, con una superficie útil mínima de veinticinco (25) metros cuadrados.

En vivienda colectiva, al programa de vivienda se pueden añadir recintos de uso comunitario destinados a mejorar la prestación social de las viviendas (salas de reunión, espacios deportivos, etc...) y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. Estos espacios se inscribirán en la declaración de obra nueva como vinculados a la comunidad y tendrán la condición de elemento común en la propiedad horizontal. No computan a efectos de edificabilidad y tendrán una superficie útil máxima igual al 1% de la superficie edificable de la parcela, con un máximo de 200 (doscientos) metros cuadrados útiles.

Además de las condiciones de superficie y programa, las viviendas deben cumplir las siguientes condiciones:

- Se admiten reducciones del ancho de los pasillos de hasta quince (15) centímetros y treinta (30) de longitud o de cinco (5) centímetros y noventa (90) de longitud, siempre que aseguren el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo de cincuenta (50) centímetros de ancho por ciento ochenta (180) centímetros de largo.
- Los dormitorios, cocinas, cuartos de baño y aseo serán recintos independientes.
- Se denomina cuarto de baño al que dispone, como mínimo, de bañera, inodoro y lavabo; cuarto de aseo al que dispone sólo de inodoro y lavabo. Todas las viviendas deben contar, como mínimo, con un cuarto de baño.
- Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente a estar-comedor. Los cuartos de baño no abrirán directamente a cocinas.
- En viviendas de más de un dormitorio, el acceso al cuarto de baño único no se producirá a través de dormitorios ni espacios de tránsito dentro de dormitorios.
- La cocina, al ser una pieza en la que se produce combustión o gases, dispondrá de chimenea para su evacuación, independientemente del hueco de luz y ventilación.
- La dotación de trastero es opcional y cumplirá las siguientes condiciones:
 - Su uso se vinculará registralmente al de la vivienda.
 - El número total de trasteros no superará en dos (2) unidades al del número de viviendas, pudiendo vincularse el uso de los sobrantes a la comunidad o a cualquier otra vivienda.
 - Su acceso se realizará a través de espacios comunes y se situarán en sótano, semisótano o en espacios bajo cubierta, estando, en este caso, prohibido la apertura de huecos al exterior.
- Se denomina tendedero al espacio utilizado para tender la ropa; todas las viviendas de más de un dormitorio deben contar con tendedero. El tendedero puede resolverse mediante:
 - Tendedero común en azoteas.



- Patio de parcela con acceso desde cocina, cuarto de baño o aseo. Si el patio es abierto debe contar con protección visual que dificulte la visión de la ropa.
- Pieza tendadero incorporada a la vivienda. Si da a fachada o a patio de parcela abierto debe contar con protección visual que dificulte la visión de la ropa.

Art. 4.4.3.3. Altura libre de piso

La altura libre mínima de piso para las piezas habitables en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, considerando para el cálculo de dicha superficie aquella con altura libre superior a doscientos (200) centímetros. El otro veinticinco por ciento (25%) podrá tener una altura comprendida entre doscientos cincuenta (250) y doscientos (200) centímetros.

Las piezas no habitables, incluida la cocina, podrán reducir su altura libre hasta los doscientos veinte (220) centímetros.

Art.4.4.3.4. Dimensiones de los huecos de paso

La altura mínima de todas las puertas de la vivienda será de doscientos tres (203) centímetros. La anchura mínima será la expresada en el siguiente cuadro, en función del tipo de pieza al que accede:

PIEZA	ANCHO MÍNIMO
ACCESO A VIVIENDA	825 MM
CUARTOS DE ASEO	625 MM
RESTO	725 MM

Art.4.4.3.5. Accesos comunes y ascensores

El acceso a viviendas unifamiliares tendrá las características anteriores para el hueco de paso.

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. Estos espacios tendrán las siguientes características:

- El acceso deberá estar convenientemente señalizado de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la calle.
- Dispondrá de un portal, o espacio intermedio entre el espacio público y el arranque de las comunicaciones verticales con dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de ancho, doscientos (200) centímetros de profundidad y doscientos sesenta (260) centímetros de altura. El hueco de paso tendrá un ancho, como mínimo, igual al de la escalera.
- La apertura de hojas se realizará hacia el interior de la edificación o parcela o hacia el exterior si se ha situado en un plano retranqueado para asegurar que, en ningún caso, la apertura implique invasión de la hoja en el espacio público.
- En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva y de la legislación de Protección contra incendios vigente en materia de anchos de evacuación, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
- Los desniveles y accesos cumplirán lo establecido en la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas (Ley 8/1993, de 22 de Junio) o cualquier otra que la sustituya.
- En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos entre rellanos con desarrollo mayor de dieciséis (16) peldaños ni menos de tres (3), tendrán una



huella (h) con anchura mínima de doscientos setenta (270) milímetros y una tabica (t) de altura no superior a ciento ochenta y cinco (185) milímetros, ajustándose a la proporción de $2t+h=62$ ó 64 .

- Será obligatorio disponer de ascensor en edificios de más de cuatro (4) plantas sobre rasante incluyendo la baja, a razón de un ascensor por cada treinta (30) viviendas y uno más por cada veinte (20) o fracción.

Art.4.4.3.6. Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables

Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de huecos de ventilación e iluminación natural con las siguientes características:

- Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie no inferior al doce (12) por ciento de la superficie útil de la pieza habitable.
- Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho (8) por ciento de la superficie útil de la pieza.

La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc... podrá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida, o mediante ventilación forzada.

Ninguna vivienda de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna en plantas inferiores a la baja o con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella, salvo en vivienda unifamiliar, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art.4.4.3.7. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 metros por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (tipo shunt) de las viviendas.

Art.4.4.3.8. Condición de aparcamiento.

La dotación de aparcamiento deberá ajustarse a lo establecido en el artículo 36.6 c) y d) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio). De esta dotación mínima, al menos se incluirá dentro de la parcela 1 plaza por cada vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie de uso compatible; el resto hasta completar la dotación establecida por la Ley del Suelo de la CAM, podrá ser sustituido por una cuantificación económica a realizar al Ayuntamiento de Valdemoro con objeto de crear una red de aparcamientos municipales para residentes.

Art. 4.4.3.9. Condiciones contra incendios.

Las viviendas deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI-96 así como el R.D 341/1999 Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid o cualquier otro que lo sustituya durante el periodo de vigencia del presente Plan General.



4.4.4. Condiciones de la Clase Residencia.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados.

A las residencias con superficie superior a los quinientos (500) metros cuadrados les serán de aplicación complementaria las condiciones definidas para el uso Terciario clase Hostelero.

Artículo. 4.5 Uso terciario: comercio, hostelero y recreativo.

4.5.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los servicios que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, tales como comercio al por menor en sus distintas formas, servicios de alojamiento temporal así como actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

Con independencia del Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, establecimientos, Locales e Instalaciones de la Comunidad de Madrid, (Decreto 184/1998, de 22 de octubre, BOCM de 3 de Noviembre) que se incluye como Anexo de las Normas Urbanísticas, se establecen las siguientes Clases y Categorías:

Art.4.5.1.1. Clase Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante la venta al por menor.

- Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, de dimensión no superior a 200 m². de superficie de zona de venta en caja única.
- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión superior a 200 m². e inferior a 750 m² de superficie de venta en caja única.
- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de superficie de venta igual o superior a 750 m² e inferior a 2.500 m², integrados por una o varias razones comerciales.
- Categoría 4ª. Grandes centros comerciales de superficie de venta superior a 2.500 m², en caja única, integrados por una o varias razones comerciales.

Art.4.5.1.2. Clase Hostelero.

Es aquel que tiene por finalidad proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- Categoría 5ª. Pensiones: establecimiento que ofrece alojamiento con o sin otros servicios complementarios y que, tanto por su dimensión como por su estructura, tipología y características de los servicios que ofrecen, están reglamentariamente exceptuados de determinados requisitos exigibles a los hostales.
- Categoría 6ª. Hostales: establecimiento que ofrece alojamiento con o sin otros servicios complementarios y que tengan más de 20 plazas de alojamiento y un mínimo de 10 habitaciones y que, tanto por su dimensión como por su estructura, tipología y características de los servicios que ofrecen, están reglamentariamente exceptuados de determinados requisitos exigibles a los hoteles.
- Categoría 7ª. Hoteles: establecimientos destinados a la prestación de servicios de alojamiento temporal, con o sin servicios complementarios y que, ocupando la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios, dispone de entradas propias y, en su caso, de ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo además, los restantes requisitos legalmente establecidos.