



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.



Art.4.5.1.3. Clase Recreativo:

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

- Categoría 8ª: Establecimiento para consumo de bebidas y comidas: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafetería, tabernas, chocolaterías etc, incluso bares especiales
- Categoría 9ª. Salas de reunión: Establecimiento en los que se realiza actividades dirigidas al público en general cuyo fin sea el esparcimiento, ocio, recreo y diversión del mismo tales como discotecas, salas de baile, casinos, ferias, salas de juegos recreativos, bingos etc.
- Categoría 10ª. Espectáculos: Establecimientos que con el fin de congregar, como espectadores al público en general, se organizan actividades, representaciones o exhibiciones de naturaleza artística, cultural o deportiva tales como café espectáculo, cines, circos, salas de concierto etc.

4.5.2. Condiciones Generales.

Cuando la actividad se vaya a desarrollar en edificios exclusivos la tramitación de licencia de obra, por un lado y de instalación de otro se realizaran de forma simultanea.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados 4.4.3.1, 4.4.3.6. y 4.4.3.7. del uso residencial así como el apartado 5.9 condiciones de dotación de servicios en la vivienda del capítulo 5 (Normas Generales de Edificación), teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes específicas.

Art.4.5.2.1. Condiciones 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).

Art.4.5.2.2. Condiciones contra incendios.

Los locales de los grados recogidos en artículo deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios de la NBE-CPI- 96 así como el D. 31/2003 de 13 de marzo del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

4.5.3. Condiciones particulares.

Art. 4.5.3.1. Clase Comercio.

A efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas, y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas etc. así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y el público; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados de los mismos.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:



La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa en materia de seguridad y prevención de incendios y así mismo cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio se establezcan.

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados será como mínimo de doscientos cuarenta (280) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso podrán llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

Los establecimientos comerciales que tengan una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 750 m² estarán sometidos a autorización de la Consejería de Economía y Empleo así como a la aprobación de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento previo informe vinculante de las Concejalías de Urbanismo, interior (Policía) y Comercio. La licencia comercial será previa y necesaria a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia municipal.

Para la solicitud de licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales, no se admitirá a trámite la solicitud de licencia municipal en tanto no se haya concedido la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales de competencia autonómica, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria de dicha Orden.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros.

Se deberá proyectar un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta. A partir de locales de más de 100 m² de superficie los servicios se independizarán por sexos.

Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia.

En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, también podrán agruparse los aseos.

Art. 4.5.3.2. Clase Hostelero

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será la fijada para el uso residencial, y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fija para el uso asimilado.

Art. 4.4.1.1. Clase Recreativo.



Se cumplirá la normativa establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas así como las condiciones exigidas por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

La altura libre mínima para las zonas de permanencia de público será la establecida en el R.D. 2816/1982 de 27 de agosto Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los locales se destinen a uso propio de labores de restauración como bares, restaurantes, cafeterías o similares dispondrá siempre como mínimo, cualquiera que sea su superficie construida, de dos unidades de aseos, una para cada sexo, disponiendo de anteservicio.

4.5.3.3.1. Locales donde se elaboren y consuman bebidas y comidas.

En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

La cocina o zona de elaboración de alimentos deberá estar diferenciado y será de uso exclusivo.

Deberá existir una zona de almacenamiento.

Dispondrá de cuarto de basura en dependencia aislada ventilada, con paredes suelo y techo de material que permita su fácil limpieza. En el se deberá ubicar el contenedor de residuos que se recogerá por el Servicio de Limpiezas Municipal.

La zona de cocina tendrá las paredes, suelo y techo de material liso, impermeable de fácil limpieza y desinfección. Las uniones de paramentos verticales y horizontales serán redondeadas.

La evacuación de humos y olores producto de la actividad se realizará siempre a través de una chimenea independiente, cuya desembocadura sobrepasará en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

4.5.3.3.2. Localización urbana.

A los efectos de mantener unas distancias mínimas entre usos y actividades que son productoras de ruido se establecen los siguientes Grados:

Grado 1º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 80 db (A).

Corresponden a este grupo actividades tales como: Restaurantes, bares, cafeterías, tabernas y similares; y Salones de juegos recreativos, billares y similares.

No tienen limitación de localización.

Grado 2º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia no superen un nivel de emisión de 90 db (A).

Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: Pubs, bares de copas, cafeterías especiales; Clubs, bares americanos y similares; y Casinos, Salas de bingo, Bolerías y similares.

Grado 3º. Actividades cuyos equipos de trabajo así como los auxiliares de vídeo, televisión, máquinas recreativas o equipos de sonido funcionando a su máxima potencia superen un nivel de emisión de 90db (A).

Corresponden a este grupo, además de las del grado anterior que superen su límite, actividades tales como: Discotecas, Salones de Baile, bares de copas con espectáculos, salas



de fiesta de juventud y salas de fiesta con espectáculo; Cafés teatro, "tablaos" flamencos, "karaokes" y locales con atracciones en directo; y Cines y Teatros.

Los locales destinados a actividades de los grados 2º y 3º tendrán una limitación de localización de 100 metros.

Artículo. 4.6 Uso terciario: oficinas y otros servicios.

4.6.1 Definición, clases y categorías.

Corresponde a las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen además aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional tales como servicios de peluquería, centros de estética, centros de bronceado etc.

Art. 4.6.1.1 Clase Oficinas.

La categoría oficinas se incluyen tanto las oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

Categoría 11ª. Despachos profesionales, entendiéndose como los espacios para el desarrollo de actividades que el usuario ejerce en edificios sujetos a las condiciones reguladas por el uso residencial incluso cuando se realiza de forma compartida con la propia vivienda.

Categoría 12ª. Oficinas sin atención al público.

Categoría 13ª. Oficinas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas: entendiéndose los locales que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viaje o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinaciones en contra de las normas zonales en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezcan en regímenes de compatibilidades.

Art. 4.6.1.2 Clase Otros servicios.

Categoría 14ª: se incluyen en esta clase de uso terciario, aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios estéticos personales, peluquerías, centros de bronceado etc. Se excluyen los establecimientos en los que se aplican técnicas con finalidad terapéutica, en los que se realiza intervenciones quirúrgicas, implantes de cabello, prescripción de formulas magistrales y/o especialidades farmacéuticas, que serán considerados a todos los efectos, como establecimientos sanitarios.

4.6.2 Condiciones Generales.

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados 4.4.3.1, 4.4.3.6. y del uso residencial así como el apartado 5.9 condiciones de dotación de servicios en la vivienda del capítulo 5 (Normas Generales de Edificación), teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y