



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



demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Las categorías 11ª y 14ª de este uso en situaciones de planta baja y primera, podrán utilizar el mismo acceso de los edificios residenciales donde se ubiquen.

Art. 4.6.2.1 Condiciones de aparcamientos.

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. 4.6.2.2 Condiciones contra incendios.

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

4.6.3 Condiciones particulares.

Art. 4.6.3.1 Despachos profesionales domésticos.

Además de la legislación sectorial vigente que le sea de aplicación los despachos profesionales domésticos se regularán por las siguientes condiciones:

- Se situarán en edificio exclusivo, o en edificio residencial.
- En edificio residencial les será de aplicación las condiciones establecidas para uso de vivienda donde se ubican.
- La superficie de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en el capítulo 4 artículo 4.4. uso residencial. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
- La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie total de la vivienda.

Art. 4.6.3.2 Oficinas.

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia en los locales destinados a este uso, se deberá cumplir:

- A efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de oficina.
- Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será ochocientos veinticinco (825) milímetros.
- Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a cuatro plantas, se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.
- El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos.
- La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.
- Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.



- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso, Pero siempre con aseos diferenciados para cada sexo.

Artículo. 4.7 Uso dotacional.

4.7.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en los siguientes apartados de las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las clases de uso diferenciadas:

Art. 4.7.1.1. Clase educativo y cultural.

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. Así mismo comprende las actividades culturales destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como así como las actividades de relación social tendente al fomento de la vida asociativa.

- Categoría 1ª. Educación infantil, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª. Centros de educación primaria y secundaria, de pública o privada.
- Categoría 3ª. Centros de bachillerato, orientación universitaria o formación profesional, de titularidad pública o privada.
- Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.
- Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deporte, etc.)
- Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).
- Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

Art. 4.7.1.2. Clase Asistencial.

- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.
- Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc.

Art.4.7.1.3. Clase Sanitario.

- Categoría 10ª. Consultas médicas.
- Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, laboratorios análisis, etc.).