



- 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.).



- Categoría 12ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios).
- Categoría 13ª. Establecimientos veterinarios.

Art. 4.7.1.4. Clase Servicios Públicos.

- Categoría 14ª. Centros destinados a la prestación de servicios. Dentro de esta Categoría se distingue las siguientes tipologías:
 - 1.- Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales u otros similares.
 - 2.- Servicios Públicos con atención al Público.
 - 3.- Servicios Públicos sin atención al público.
 - 4.- Defensa y justicia
 - 5.- Cementerios.
- Categoría 15ª Estaciones de servicio.

Art. 4.7.1.5. Clase Religioso.

- Categoría 16ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.
- Categoría 17ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja.

Art. 4.7.1.6 Clase Deportivo.

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.
- Categoría 19ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

4.7.2. Condiciones generales.

Art. 4.7.2.1. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 4.7.2.2. Sustitución de equipamientos existentes.

Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto el de ocio.
Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.



Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominantemente dotacional.

Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio.

Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.

Deportivo, no podrá ser sustituido por educativo, sanitario o por un parque o jardín público.

Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

Art.4.7.2.3. Equipamiento alternativo.

En las parcelas de equipamiento alternativo podrá disponerse en cualquiera de las categorías de las presentes Normas urbanísticas.

Art. 4.7.2.4. 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. 4.7.2.5. Condiciones contra incendios.

Los locales recogidos en este 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.

4.7.3. Condiciones particulares.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Consejería de Educación y Cultura.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale la Consejería de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que les sean de aplicación.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

Cuando acojan actividades residenciales colectivos se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.



Art. 4.7.3.1. Condiciones técnicas y sanitarias de Centros de Educación Prescolar

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia en los centros destinados a cuidado infantil se deberán cumplir:

De los locales

Sin perjuicio del cumplimiento de las normas de compatibilidad de uso del Plan General de Ordenación Urbana, los centros de nueva creación podrán ubicarse en edificios de uso exclusivo o en locales de planta baja.

Sala de usos múltiples, que podrá ser destinada a sala de juegos y reposo y que tendrá como mínimo 1,5 m² por niño.

La sala de estancia deberá tener una superficie mínima de 5 m² por niño.

Dispondrá de zona de recreo al aire libre, que podrá estar ubicada fuera del recinto pero próxima al mismo, siempre que en los desplazamientos y en la estancia en estos, se garantice la seguridad de los niños.

Condiciones higiénicas y técnicas.

Los suelos, paredes y techos estarán contruidos con materiales de superficie lisa, continua, lavable e impermeable de fácil limpieza y desinfección, prohibiéndose revestimientos textiles. Además, los suelos serán antideslizantes y las paredes y techos de tonos claros.

La ventilación de salas y estancias de permanencia habitual será directa y natural y el resto de dependencias podrá ser forzada.

Todas las salas y estancias de permanencia habitual dispondrán de luz natural.

Las ventanas serán deslizantes o su disposición permitirá que sean practicables únicamente por adultos y estarán dotadas de persianas y otros medios que permitan regular la claridad en zona de aprendizaje y descanso, así como de sistemas que eviten posibles caídas.

El mobiliario será de material lavable y se evitarán aristas salientes que pudieran provocar accidentes.

Los enchufes y tomas de corriente, dispondrán de protección para impedir el contacto que pudiera producir descarga eléctrica.

En los acabados interiores, se evitarán las superficies rugosas, duras o agresivas, aristas en esquinas, resaltes de fábrica o desniveles, a menos que estén protegidos.

Condiciones higiénico-sanitarias

Un aseo visible y accesible por cada sala destinada a niños de más de dos años, que contará con lavabo e inodoro. En el supuesto que el aseo sea compartido por dos o más salas, deberá ser accesible desde cada una de ellas y contar, al menos, con dos lavabos y dos inodoros.

Los aseos de los niños estarán dotados al menos de lavabo con agua fría y caliente, inodoro, toallas de un solo uso, jabón líquido y papel higiénico. Los sanitarios para uso infantil serán de tamaño adecuado y estarán colocados a la altura apropiada

Art.4.7.3.2. Condiciones de Estaciones de Servicio.

La implantación de instalaciones de suministro de combustible para vehículos estará sujeta a licencia de edificación y de actividad e instalación. Ambas licencias se tramitarán de forma conjunta, a fin de garantizar la coordinación de las actuaciones y la seguridad jurídica del peticionario.

Las condiciones de parcela mínima, edificabilidad, altura y ocupación máxima y las de separación de linderos y edificaciones situadas en el exterior de la parcela serán las fijadas por las Normas Urbanísticas del Plan General.

La distancia mínima, medida en proyección ortogonal, de un depósito a cualquier elemento de una edificación, incluidas marquesinas, situadas en el interior de la parcela será la establecida por la normativa específica.



Plazas de aparcamiento: Las E.S. deberán disponer de plazas para el aparcamiento prolongado de vehículos en número de una por cada 500 m² de superficie de la estación de servicio o fracción.

Accesos y salidas: Los accesos y salidas de las E.S. se diseñarán de acuerdo a las características del viario de la zona, de forma que el impacto sobre el tráfico sea el menor posible.

Zona de descarga: las zonas de descarga de combustible se emplazarán en el interior de la parcela de forma que no impidan la circulación en la instalación y no impliquen impactos negativos en el tráfico del viario adyacente.

Aseos: las E.S. dispondrán de aseos independientes para trabajadores y público.

Los aseos para el público dispondrán de un lavabo y un inodoro para cada sexo siendo al menos uno de ellos adaptado para minusválidos en estaciones de servicio de hasta 12 posiciones de suministro simultaneo, aumentándose en un lavabo y un inodoro más por sexo por cada ocho posiciones de suministro simultaneo adicionales o fracción.

Usos complementarios admitidos: En E.S. se admitirán como usos complementarios los siguientes:

Instalaciones de lavado de vehículos: Los recorridos de los vehículos usuarios serán en el interior de la instalación, independiente de los recorridos para el suministro de combustible, salvo que se justifique que las interferencias que puedan producirse no supongan un impacto negativo en el tráfico exterior.

Instalación de engrase y pequeños talleres de reparación de vehículo: en el interior de las parcelas ocupadas por estaciones de servicio podrán autorizarse, sujetas al cumplimiento de la normativa que con carácter general o específico les sea de aplicación, las estaciones de engrase y pequeñas reparaciones que estas instalaciones puedan considerarse como servicios auxiliares para los usuarios de la E.S.

Quedan expresamente prohibidos los talleres de chapa y pintura.

Actividades de venta al por menor, bares, cafeterías y restaurantes: dichas actividades estarán sujetas al cumplimiento de la normativa que con carácter general o específico les sea de aplicación.

En el interior de las E.S. podrán implantarse surtidores para suministro de combustible para calefacción e instalaciones de suministro de gas licuado propano para automoción, en las condiciones fijadas por la normativa específica.

Las redes de saneamiento serán separativas, debiendo proyectarse redes independientes para las aguas susceptibles de ser hidrocarburadas, por un lado, y para el resto de las aguas por otro.

Las aguas procedentes de las instalaciones de lavado de vehículos no podrán verterse directamente a la red pública de alcantarillado ni a los cauces públicos, debiendo ser sometidas, al menos, al mismo tratamiento que las aguas hidrocarburadas.

Art.4.7.3.3.Clase Deportivo.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre suelo público se utilizará como normativa de diseño la establecida por la Consejería de Educación.

Cuando se localicen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación de la zona en que se ubiquen.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 metros, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.