



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

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.



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, entendiendo 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: entendiendo 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.).



- 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.



Artículo. 4.8 Uso industrial.

4.8.1. Definición, clases y categorías.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes Clases y Categorías:

Art.4.8.1.1.Clase Industria Ordinaria.

- Categoría 1ª. Actividades compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias con escasa potencia instalada, que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario (actividades artesanales, reparación de pequeños electrodomésticos, pequeños talleres de montaje de accesorios de automóvil, etc.)
- Categoría 2ª. Talleres de automoción. Talleres de reparación de vehículos en todas sus categorías y especializaciones, incluso lavado y engrase.
- Categoría 3ª. Actividades incompatibles con otros usos que no sean los industriales. Comprende a la pequeña, mediana y gran industria que, aunque eventualmente pueda ser nociva o insalubre, puede compatibilizarse con las industrias anejas.
- Categoría 4ª. Actividades especiales. Comprende a aquellas actividades solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en que se deben implantar, requieren de su instalación aislada, alejada de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

Art.4.8.1.2. Clase Industria Agropecuaria.

- Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

Art.4.8.1.3.Clase Industria extractiva.

- Categoría 6ª. Industria extractiva.

Art.4.8.1.4. Clase Almacenamiento.

- Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.
- Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.
- Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.
- Categoría 10ª. Almacenamientos especiales: aquellos que por sus características o grado de riesgo requieran condiciones especiales de ubicación.

4.8.2.Condiciones generales.

Las siguientes condiciones para el uso industrial serán de aplicación tanto para las actividades realizadas en obras de nueva planta o ampliación, como a las sujetas a licencia de actividad o cambio de titularidad.

Art.4.8.2.1.Reglamentaciones y Normas.



Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas, por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, supletoriamente por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior) y cumplirán lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás Normativa estatal y autonómica de seguridad y salud en el trabajo.

Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 4.8.1. serán los que se exponen en la tabla 4.8.2.10.

Los residuos industriales generados por el desarrollo de la actividad deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 5/2003 de 20 de marzo, Ley de Residuos de la Comunidad de Madrid y supletoriamente Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

En el caso de producir Residuos Tóxicos y Peligrosos (RTP) se estará a lo establecido en las Leyes 5/2003, 10/98 y aquellos artículos de la Ley 20/86 y R.D. 952/97 que no estén expresamente derogados , por el que se establece la Ley Básica de Residuos tóxicos y peligrosos y posteriores modificaciones.

En cualquier caso, las instalaciones industriales deberán cumplir además de las prescripciones establecidas en la presente Norma, todas aquellas disposiciones vigentes específicas, estatales o autonómicas, que les sean de aplicación.

Art.4.8.2.2. Usos industriales en planta sótano.

Se admite la utilización del sótano para usos industriales cuando se dedique a actividades complementarias como almacenes, garajes e instalaciones y estén ligadas a la planta baja destinada al mismo uso industrial, teniendo su acceso desde ésta, además deberán cumplir las disposiciones sobre incendios y el resto de las reglamentaciones vigentes que sean de aplicación.

Art.4.8.2.3. Usos industriales en planta baja y semisótano.

La actividad industrial compatible con la vivienda se admite en planta baja y semisótano siempre que no se indique lo contrario en las Ordenanzas Particulares de la zona.

Art.4.8.2.4. Altura libre de planta para uso industrial.

En planta sótano y semisótano, la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En planta baja y superiores la altura libre mínima será:

- En obras de nueva planta: trescientos cincuenta (350) centímetros la planta baja y trescientos (300) centímetros las superiores.
- En obras de remodelación, rehabilitación y mejora: trescientos (300) centímetros en planta baja y doscientos (260) centímetros en las superiores.

Art. 4.8.2.5. Dimensiones mínimas de los locales.

En este aspecto habrá que ajustarse a lo establecido en la normativa vigente, tanto estatal como autonómica, sobre prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo.

Art.4.8.2.6. Iluminación y ventilación.



Los locales con trabajadores deberán garantizar los mínimos de iluminación y ventilación, ya sea natural o artificial, establecidos en la normativa vigente sobre prevención de riesgos laborales y seguridad e higiene en el trabajo.

Cuando la iluminación y ventilación sean artificiales se exigirá en los proyectos estudios detallados que garanticen de forma justificada los grados de iluminación y ventilación necesarios.

Art. 4.8.2.7. Aseos.

Todos los centros de trabajo deberán disponer, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios de clientes que se regirán por lo relativo a uso comercial, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstas por la normativa de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En cualquier caso contarán con un mínimo de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 10 trabajadores o fracción.

Art. 4.8.2.8. Emisión de polvo y gases.

Para cada categoría industrial los valores máximos de emisión de polvo y gases estarán de acuerdo con los establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, Reglamentos Complementarios y modificaciones posteriores.

En cualquier caso, las emisiones a la atmósfera se realizarán a través de chimeneas específicas que sobrepasarán en un (1) metro la altura de la cubierta más alta en un radio de quince (15) metros.

Art. 4.8.2.9. Aguas residuales.

Los vertidos generados en los procesos industriales deberán ajustarse a lo establecido en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

Así mismo se deberá cumplir lo establecido en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid.

Art.4.8.2.10 Límites al uso industrial para cada categoría.

UNIDAD DE MEDIDA	CATEGORÍA INDUSTRIAL			
	1ª	2ª	3ª	4ª
Superficie máx m². construidos	100	---	(*)	sin límite
Potencia mecánica en CV	5	---	sin límite	sin límite
Emisión ruido decibelios	50	70	70	75

(*) Según se establezca en la Ordenanza de zona.



Para la aplicación de los límites de potencia mecánica hay que tener en cuenta:

En la potencia no se computa la necesaria para aparatos elevadores, climatización o herramientas portátiles de potencia inferior a 0,5 CV.

Los límites de potencia podrán ser rebasados previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales y la adopción de las medidas correctoras necesarias.

En cualquier caso, la superficie mínima edificada para las categorías 2ª, 3ª y 4ª será de 100 m².

Art. 4.8.2.11. 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. 4.8.2.12 Condiciones contra incendios.

Los locales industriales deberán cumplir las condiciones de prevención contra incendios del R.D. 786/2001 Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales así como el D. 31/2003 de 13 de marzo del Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Artículo. 4.9 Uso de espacios libres y zonas verdes.

4.9.1. Definición y categorías.

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y en general, a mejorar las condiciones estéticas y ambientales de la ciudad.

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

- Categoría 1º. Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.
- Categoría 2ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.
- Categoría 3ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.
- Categoría 4ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas, destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.
- Categoría 5ª. Franjas de protección de vías de comunicación, redes viarias y ferroviarias, o zonas industriales, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.



4.9.2. Condiciones generales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona libre privada en este último caso.

Los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/99, de 17 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad. Se prohíbe, tanto en espacios libres de carácter público como privado, el solado indiscriminado y la limitación de ocupación bajo rasante con el objeto de permitir la recarga del acuífero, así como la adopción de materiales porosos en aceras y paseos peatonales, estudiando su trazado para evitar erosionar el suelo. En relación a la reutilización de aguas depuradas para el riego de zonas verdes y deportivas requerirá concesión administrativa como norma general, sin perjuicio de que el solicitante de la misma sea titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas en cuyo caso solo requerirá autorización administrativa, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109 del R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio que aprueba el T.R. de la Ley de Aguas.

Las bandas de protección de infraestructuras de nueva creación (anchura no inferior a 50 m) se califica como espacio libre y no computará como zona verde.

4.9.3. Condiciones particulares.

Art. 4.9.3.1. Áreas ajardinadas.

Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. En aquellas cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica en Plan General.

Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura cumplirán lo señalado para estas.

Art. 4.9.3.2. Jardines.

Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.

Dispondrán de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental; su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas; contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Art. 4.9.3.3. Parques urbanos.

Los parques urbanos mantendrán una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización.



Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento.

Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima de diez (10%) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del árbol de porte tipo de las especies próximas.

Los parques urbanos contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado. Podrán contar con la presencia del agua en lamina sin superara el diez por ciento (10%) de su superficie.

Art.4.9.3.4. *Espacios y jardines privados.*

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como así mismo instalaciones diáfnas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona libre privada en este último caso.

Artículo. 4.10 Uso de infraestructuras básicas.

4.10.1. Definición.

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

4.10.2. Desarrollo de los servicios infraestructurales.

Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

En todo caso, las infraestructuras de nueva creación (viarias, ferroviarias, gasísticas y eléctricas) deberán disponer de bandas de protección, a cada lado de la infraestructura, de anchura no inferior a 50 m considerándose como espacio libre pero no como zona verde.

4.10.3. Ejecución de los servicios infraestructurales.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 35 de la Ley del Suelo 6/98. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.



4.10.4. Condiciones específicas de estructuras abastecimiento de energía eléctrica.

Alcanzan estas condiciones a las de transporte, que comprende los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y aquéllas en las se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo las de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, si se produjeran alguno de los supuestos previstos en el artículo 18 de la Ley del Suelo de 1.976, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

En el suelo urbanizable sectorizado, en atención a sus posibilidades de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía señalada por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el suelo urbano las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En cualquier caso se estará a lo establecido en el DECRETO 131/1997 de 16 de octubre por el que se fijan lo requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.

Se prohíbe la ejecución de edificaciones en los pasillos eléctricos.

Artículo. 4.11 Uso de transportes y red viaria.

4.11.1. Definición y categorías.

Tiene uso para transporte y las comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de estos estacionados.

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

Art. 4.11.1.1. Clase Red Viaria.

- Categoría 1ª. Peatonal: viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.



- Categoría 2ª. De coexistencia: viario destinado a la circulación de vehículos a motor, peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el restos de los modos citados.
- Categoría 3ª. De separación de tránsitos: viario destinado a la circulación de vehículos motorizados o no y peatones, con separación de espacio para cada modo.
- Categoría 4ª. Calles particulares: Las de propiedad privada que figuren con este carácter en el Planeamiento. Mientras que conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia. No otorgan la consideración de solar a las parcelas por ellas servidas.
- Categoría 5ª Estacionamiento en la vía pública: Zona destinada en las calles al estacionamiento de vehículos.

Art.4.11.1.2. Clase Servicios públicos.

- Categoría 6ª. Estaciones de Autobuses. Que podrán desarrollarse al aire libre o en edificaciones.

Art. 4.11.1.3. Clase Ferroviaria

- Categoría 7ª. Instalaciones ferroviarias: Cuando se destina a facilitar el movimiento y el transporte por ferrocarril.

Art. 4.11.1.4. Clase Sistema de comunicaciones.

- Categoría 8ª. Centros básicos en el sistema de comunicaciones.

4.11.2. Condiciones particulares.

Art. 4.4.1.1 Red viaria

- Categoría 1ª Peatonal. Serán las marcadas en los planos de alineaciones y las condiciones serán las fijadas en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.
- Categoría 2ª Coexistencia. Serán las marcadas en los planos de alineaciones y las condiciones serán las fijadas en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.
- Categoría 3ª Separación de tránsitos. Serán las marcadas en los planos de alineaciones y las condiciones serán las fijadas en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.

El nuevo viario que se proyecte presentará las dimensiones y características que se deriven de las intensidades de circulación prevista y del medio que atraviesen, respetando siempre las condiciones mínimas de dichas Normas de Urbanización.

Los márgenes de las vías, cuando discurran por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determinen las Leyes de Carreteras Estatal y Autonómica en la materia.

Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.



- Categoría 4ª Calles particulares. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de las calles o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización.

Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificará el Plan de Ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, altura o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

Respecto a la tramitación de Licencias de alineación y de edificación se estará a lo previsto en las presentes Normas y a lo que al respecto tenga establecido el Ayuntamiento.

Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cincuenta (50) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas, en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de diez (10) metros.

- Categoría 5ª Estacionamiento en la vía pública. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de estas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones de dimensiones mínimas que se señalan en las Normas de Urbanización del Presente Plan General.

Art. 4.11.2.2. Servicios Públicos.

- Categoría 6ª Estaciones de autobuses. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios complementarios. Se adaptará a las condiciones marcadas en este Plan General para las Normas de Edificación.

Art. 4.11.2.3. Instalaciones ferroviarias.

- Categoría 7ª Instalaciones ferroviarias. Las instalaciones ferroviarias están compuestas por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas dispuestas para el modo de transporte de personas y mercancías por ferrocarril.

Art. 4.11.2.4. Centros básicos en el sistema de comunicaciones

- Categoría 8ª Centros básicos en el sistema de comunicaciones. Los centros básicos del sistema de comunicaciones se componen de los terrenos, infraestructuras de superficie y subterráneas, y edificaciones dispuestas para el modo de transporte por carretera y los servicios complementarios de la misma.

Podrán construirse edificios, naves y servicios complementarios característicos de este uso. Se adaptará a las condiciones marcadas en este Plan General para las Normas de Edificación



Artículo. 4.12 Uso de garaje-aparcamiento.

4.12.1. Definición y categorías.

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública a la permanencia temporal de un vehículo.

2. Con independencia de régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamiento, a los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- Categoría 1ª Aparcamiento público (P): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
- Categoría 2ª Aparcamiento privado (p): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como datación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

- Categoría 3ª Aparcamiento mixto (p+P): Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas de aparcamiento privado.
- Categoría 4ª Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.
- Categoría 5ª Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las determinadas en el apartado 4.12.3.1.

El Aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

Las obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.



4.12.2. Condiciones generales.

Art. 4.12.2.1. Movilidad interna en los garajes-aparcamientos

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Se regulan según sus condiciones particulares de las categorías 1ª y 2ª de esta ordenanza.

Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieran en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Se regulan según las condiciones particulares de la categoría 3ª de esta ordenanza.

Art. 4.12.2.2 Dotación de plazas de aparcamiento.

1.- Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2.- El Ayuntamiento podrá, no obstante, exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

3.- No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

4.- Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de (3) metros.

Estándares de dotación de plazas de aparcamiento al servicio de los usos .

1.- Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deber realizarse.

2.- La dotación de aparcamientos será la establecida en cada uno de los usos particulares.

Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

1.- La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2.- Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

3.- La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.



4.- La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

5.- El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

4.12.3. Condiciones particulares de aparcamientos privados.

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1.- En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cuarenta por ciento (40%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2.- En espacios edificados:

En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios

En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.

En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente a la parcela.

3.- Podrán autorizar aparcamiento en régimen mancomunado.

Art. 4.12.3.1. Plaza de aparcamiento

1.- Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

- Para vehículos de dos ruedas: Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.
- Para vehículos automóviles pequeños y medios: Cuatrocientos (400) centímetros y cuatrocientos cincuenta centímetros de longitud, respectivamente, por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.
- Para vehículos automóviles grandes: Cinco (5) metros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.
- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida: Las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento destinadas a personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia (D. 71/1999 de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen Sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas).
- Para vehículos industriales ligeros: Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.



- Para vehículos industriales pesados y autobuses: Nueve (9) metros de longitud por tres (3) de anchura.

2.- Las anchuras citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares y otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros.

3.- La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

4.- En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:

En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.

La totalidad de las plazas de aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.

Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.

La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.

En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.

5.- Los aparcamientos dispondrán:

Para vehículos automóviles grandes, un mínimo del diez por ciento (10%) de sus plazas, admitiéndose para vehículos automóviles pequeños hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas.

La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regula por las prescripciones al efecto contenidas por la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la CAM y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Art. 4.12.3.2. Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos

1.- Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:

- Vial de Sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
- Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

2.- Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.



Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.

En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como accesos el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupante del edificio. Los accesos de esto garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos distintos, siempre que las puertas que den al mismo sean de la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros; en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, habrá de ser superior este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel o separación física entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3.- El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios técnicos competentes, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (I.M.D.) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.

La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico o para llegar al mismo sea necesario atravesar aceras públicas considerables como áreas escánciales.

4.- Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.

Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.

En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatro (4) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima de cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).

La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.

Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.



Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de tal forma que no se destruya el arbolado existente.

5.- Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.

Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

6.- La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

7.- Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.

8.- Las rampas y accesos a Garajes-Aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran, a través de patios o espacios libres, deberán ir dotados en su caso, de los elementos ligeros de insonorización adecuada para el cumplimiento de la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano. Su altura máxima será inferior o igual a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 4.12.3.3. Accesos de peatones a los aparcamientos

El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben justificarse serán las establecidas por la Normativa de Prevención de Incendios.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 4.12.3.4. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior.

Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.



A efectos de diseño, se recomiendan los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

∞	A
$0 \leq \alpha \leq 30$	3
$0 \leq \alpha \leq 70$	3,5
$70 < \alpha \leq 80$	4.5
$80 < \alpha \leq 90$	5

α : Ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3) metros.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de tres (3) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

En garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en los que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

Art. 4.12.3.5. *Altura libre en garajes privados*

La altura libre de piso no será inferior a doscientos quince (215) centímetros.

La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos cinco (205) centímetros.

En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de doscientos quince (215) centímetros, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

Art. 4.12.3.6. *Ventilación*

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante en los términos regulados en las presentes normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

La ventilación natural se efectuará mediante:



Huecos permanentemente abiertos que discurran hasta el exterior del edificio con una sección mínima total de un (1) metro cuadrado por cada cien (400) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose un hueco, al menos, en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local.

En garajes de superficie inferior a dos mil (2000) metros cuadrados y en aquellos que se sitúen en edificio exclusivo, sin límite de superficie, la ventilación podrá efectuarse mediante huecos de fachada permanentemente abiertos al exterior cuya superficie será la indicada en el apartado anterior, debiendo tenerse en cuenta las siguientes limitaciones:

Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En este supuesto no cabrá el cumplimiento del patio.

En todos los casos deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

En el caso de que se instale ventilación forzada, se cumplirán las siguientes condiciones:

El sistema garantizará un caudal de extracción de seis (6) renovaciones por hora

Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

La instalación de ventilación estará directamente conectada con un sistema de detección de monóxido de carbono que cumplirá las condiciones que determine la Ordenanza de Ruido.

La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración; no obstante podrán admitirse otras soluciones técnicas que garanticen el cumplimiento de esta condición.

El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso que cumpla las condiciones que determine la Ordenanza municipal correspondiente.

Si la chimenea desemboca en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable.

La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

La ventilación regulada en el presente artículo se establece sin perjuicio de la necesaria evacuación natural de humos en caso de incendio exigida por la normativa específica



Art. 4.12.3.7. Saneamiento

A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.

Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Art. 4.12.3.8. Iluminación

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

Art. 4.12.3.9. Seguridad contra incendios

Los garajes cumplirán la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Art. 4.12.3.10. Condiciones especiales

Los aparcamientos de capacidad superior a seis mil (6000) metros cuadrados serán sometidos, previamente a la concesión de licencia, a informe de los servicios municipales competentes.

Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los aparcamientos públicos.

4.12.4. Condiciones particulares de los aparcamientos públicos.

Soluciones para su implantación.

Los aparcamientos públicos podrán implantarse:

En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General.

En las parcelas calificadas como servicios de transporte.

Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa Municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes, justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:

Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos privados.

En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes.

La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:

La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrará consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.



En cualquier caso los aparcamientos públicos de iniciativa no Municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes.

Art. 4.12.4.1. Plaza de aparcamiento público

Las dimensiones y condiciones de delimitación, serán las reguladas para los garajes-aparcamientos privados, apartado 4.12.3.1, a excepción de las plazas para vehículos automóviles pequeños y medios que dispondrán de una anchura mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros.

Art.4.12.4.2. Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos públicos

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el art. 4.12.4.3. con las siguientes excepciones:

Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos públicos podrán resolverse mediante:

Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.

Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1500) y seis mil (6000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Art. 4.12.4.3. Acceso de peatones

Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, así como la normativa supramunicipal y municipal vigente en materia de prevención de incendios.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrán disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero



disponga de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento o diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

Art. 4.12.4.4. Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior

Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos públicos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

α	A
$0 \leq \alpha \leq 30$	3
$30 < \alpha \leq 70$	3,5
$70 < \alpha \leq 80$	4
$80 < \alpha \leq 90$	4,75

α : Angulo de aparcamiento en grados sexagesimales.
A: anchura del vial en metros.

La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientas cincuenta (550) centímetros.

Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos cincuenta (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Art. 4.12.4.5. Altura libre.

La altura libre de piso será de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de 210 en las restantes.

La altura libre podrá reducirse puntualmente por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y doscientos diez (210) en las restantes.

En zonas de circulación de peatones el gálibo mínimo no será inferior, en ningún caso, a doscientos diez (210) centímetros.

Art. 4.12.4.6. Otras condiciones de diseño.

Los aparcamientos públicos cumplirán además con las siguientes condiciones:

El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos públicos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejan.

La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes privados.
El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos



Los aparcamientos públicos dispondrán de sistemas de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0.25.

Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos de uso público la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y al almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas en las condiciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación.

Los aparcamientos públicos que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que la cubierta pueda soportar una capa de tierra de ciento treinta (130) centímetros de espesor y una densidad de 1,75 kg/dm³, salvo aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

En los aparcamientos públicos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.

Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

4.12.5. Condiciones particulares de aparcamientos mecánicos.

Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Art.4.12.5.1. Clasificación de los aparcamientos mecánicos.

Los aparcamientos mecánicos regulados en esta Sección se clasifican en:

Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos. Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos. Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

Clase III: Aparcamientos mecánicos mixtos. Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento (Clase II, clase II, convencionales).

Art.4.12.5.2. Condiciones de los aparcamientos clase I.

Accesos y salidas de vehículos



El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.

El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

Accesos y salidas de peatones.

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

Ventilación.

Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

Los criterios de diseño de las instalaciones de ventilación serán los señalados en el garaje-aparcamiento de uso privado.

Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación de transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Saneamiento.

Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Normas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

Condiciones de Seguridad.

Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específicas.

Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamiento clase I las siguientes:

Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) Kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.

Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.

Dispondrá de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.

Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.

El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

Art. 4.12.5.3. Condiciones particulares de aparcamiento clase II.



Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

Iluminación

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano.

Condiciones de seguridad de los Sistemas.

Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.

Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:

Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos.

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) Kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
- Dispondrán de un sistema de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
- Dispondrán de dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos

Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamientos o almacenamiento de vehículos, prevista en cada zona de los mismos.

4.12.6. Condiciones particulares de los aparcamientos especiales.

Los accesos y viales interiores de circulación se dimensionarán en función de las características y prestaciones de los vehículos usuarios del aparcamiento.



Artículo. 4.13 Uso agropecuario.

4.13.1. Definición y categorías.

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, o al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

- Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).
- Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas.
- Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.
- Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

4.13.2. Condiciones generales.

1.- Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente y la Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

3.- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

4.- No se permite este uso en plantas sótano o semisótano.

E.- En función de la situación en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable protegido, cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

Artículo. 4.14 Condiciones particulares para usos clasificados.

1. En el caso de que estuviera admitida por este Plan General la posibilidad de que en un edificio con uso residencial pudiera instalarse alguna actividad clasificada como molesta, nociva, insalubre o peligrosa le será de aplicación lo dispuesto en este artículo y concordantes sin perjuicio del cumplimiento de su normativa sectorial.

2. Específicamente están incluidos en esta regulación los usos de comercio, hosteleros, centros de reunión y los usos industriales.

3. Para poder autorizarse la instalación de cualquier actividad de las referidas en este artículo deberá previamente aprobarse por mayoría absoluta de las viviendas existentes en el edificio, de acuerdo con los criterios y procedimientos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal, la instalación de dicha actividad. Será nula la aprobación de cualquier licencia de obra, reforma, actividad o apertura que pudiera concederse en estos casos, sin la referida aprobación de los residentes afectados.