

**INDICE**

<b>PREAMBULO.....</b>	<b>5</b>
<b>TITULO PRELIMINAR.....</b>	<b>6</b>
Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.....	6
<b>TITULO I CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA. ....</b>	<b>6</b>
Artículo 2. Definición.....	6
Artículo 3. Aplicación:.....	6
Artículo 4. Elementos de referencia:.....	6
Artículo 5. Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación.....	7
Artículo 6. Retranqueo.....	8
Artículo 7. Separación entre edificaciones.....	9
Artículo 8. Fondo edificable.....	10
Artículo 9. Área de movimiento de la edificación.....	10
<b>TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....</b>	<b>11</b>
Artículo 10. Definición.....	11
Artículo 11. Aplicación:.....	11
Artículo 12. Superficie ocupable.....	11
<b>TITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....</b>	<b>12</b>
Artículo 13. Definición.....	12
Artículo 14. Aplicación.....	12
Artículo 15. Elementos de referencia.....	12
Artículo 16. Altura de piso.....	12
Artículo 17. Altura libre de piso.....	12
Artículo 18. Planta.....	12
Artículo 19. Planta sótano.....	13
Artículo 20. Planta semisótano.....	13
Artículo 21. Planta baja.....	13
Artículo 22. Planta de piso.....	14
Artículo 23. Entreplanta.....	14
Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada y azotea.....	14
Artículo 25. Altura de la edificación.....	14
Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima..	15
Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas.....	16
Artículo 28. Casetas de control.....	17
Artículo 29. Escaleras.....	18
<b>TITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO.....</b>	<b>19</b>
<b>CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>19</b>
Artículo 30. Definición.....	19
Artículo 31. Aplicación.....	19
<b>CAPÍTULO II. DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.....</b>	<b>19</b>
Artículo 32. Condiciones de calidad de las construcciones.....	19
Artículo 33. Pieza o recinto.....	19
Artículo 34. Ventilación.....	20
Artículo 35. Iluminación.....	20
Artículo 36. Oscurecimiento de piezas habitables.....	21
Artículo 37. Patios.....	21
Artículo 38. Vertido de aguas pluviales.....	23
Artículo 39. Limpieza.....	23
<b>TITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.....</b>	<b>23</b>
Artículo 40. Definición.....	23
Artículo 41. Aplicación.....	24
Artículo 42. Cerramientos de terrazas en uso de vivienda.....	24
Artículo 43. Instalaciones en fachada.....	24
Artículo 44. Paramentos al descubierto.....	25
Artículo 45. Vallado de terrenos y solares.....	25
Artículo 46. Portadas y accesos.....	25
Artículo 47. Escaparates, rejas y cierres.....	25

Artículo 48. Toldos.....	25
Artículo 49. Banderines, muestras .....	26
Artículo 50. Señalización de fincas.....	26
Artículo 51. Vallado de obras .....	26
Artículo 52. Instalaciones publicitarias en edificios.....	26
<b>TITULO VI. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y DE</b>	
<b>ACCESIBILIDAD.....</b>	<b>27</b>
<b>CAPITULO I: CONDICIONES DE USO .....</b>	<b>27</b>
Artículo 53. Definición.....	27
Artículo 54. Aplicación .....	27
<b>SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>27</b>
<b>1. VIVIENDA.....</b>	<b>27</b>
Artículo 55. Definición y categorías.....	27
Artículo 56. Vivienda exterior.....	28
Artículo 57. Dimensiones mínimas de los recintos o piezas.....	29
Artículo 58. Programa de la vivienda.....	29
Artículo 59. Altura libre mínima .....	29
Artículo 60. Trasteros .....	30
Artículo 61. Dimensiones de los huecos de paso .....	30
Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas .....	30
Artículo 63. Portales y servicio de cartería.....	30
Artículo 64. Ventilación e iluminación.....	31
Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.....	32
<b>2. RESIDENCIA COMUNITARIA.....</b>	<b>32</b>
Artículo 66. Definición.....	32
<b>3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES .....</b>	<b>32</b>
Artículo 66 bis. Definición.....	32
<b>SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL .....</b>	<b>32</b>
<b>1. INDUSTRIA ARTESANA, PEQUEÑA INDUSTRIA O TALLER .....</b>	<b>32</b>
Artículo 67. Definición.....	32
Artículo 68. Altura libre mínima .....	33
Artículo 69. Superficie de los locales.....	33
Artículo 70. Aseos y escaleras .....	33
Artículo 71. Espacios profesionales en uso industrial .....	34
Artículo 72. Uso industrial en locales en semisótano o sótano primero.....	34
Artículo 73. Ventilación e iluminación.....	34
<b>2. TALLER DEL AUTOMÓVIL, ALMACENAJE, INDUSTRIA LIGERA. INDUSTRIA</b>	
<b>MEDIA.....</b>	<b>35</b>
Artículo 74. Definición.....	35
Artículo 75. Altura libre mínima .....	35
Artículo 76. Superficie de los locales.....	35
Artículo 77. Aseos.....	35
Artículo 78. Escaleras.....	36
Artículo 79. Uso industrial en locales en semisótano o sótano primero.....	36
Artículo 80. Ventilación e iluminación.....	36
Artículo 81. Características de los materiales .....	36
Artículo 82. Potencia instalada .....	36
Artículo 83. Instalaciones .....	37
Artículo 84. Vertidos líquidos y sólidos.....	37
Artículo 85. Protección contra incendios .....	37
Artículo 86. Carga y descarga en almacenes .....	37
Artículo 87. Depósitos o almacenes al aire libre .....	37
Artículo 88. Condiciones de los almacenes .....	37
Artículo 89. Condiciones específicas de locales destinados a taller del automóvil .....	38
<b>3. SERVICIOS EMPRESARIALES .....</b>	<b>38</b>
Artículo 90. Definición.....	38
<b>SECCION TERCERA. USO TERCARIO .....</b>	<b>39</b>
<b>1. HOTELERO.....</b>	<b>39</b>
Artículo 91. Definición.....	39

Artículo 92. Uso hotelero en locales en semisótano y sótano primero .....	39
<b>2. COMERCIAL</b> .....	39
Artículo 93. Definición.....	39
Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial.....	40
Artículo 95. Aseos.....	40
Artículo 96. Escaleras. Ascensor.....	41
Artículo 97. Uso comercial en locales en semisótano y sótano primero.....	41
Artículo 98. Ventilación e iluminación.....	41
Artículo 99. Circulación interior.....	41
Artículo 100. Ordenación de la carga y descarga .....	41
Artículo 101. Espacios profesionales en terciario comercial.....	42
Artículo 102. Pasajes comerciales .....	42
Artículo 103. Almacenaje de productos alimentarios .....	42
Artículo 104. Grandes superficies comerciales.....	42
<b>3. OFICINAS</b> .....	43
Artículo 105. Definición.....	43
Artículo 106. Altura libre mínima y superficie mínima de los locales .....	43
Artículo 107. Aseos .....	43
Artículo 108. Escaleras.....	44
Artículo 109. Uso de Oficinas en locales en semisótano o sótano primero .....	44
Artículo 110. Accesos interiores .....	44
Artículo 111. Ventilación e iluminación.....	44
Artículo 112. Condiciones de los espacios profesionales en uso de oficinas.....	44
<b>4. TERCIARIO RECREATIVO</b> .....	45
Artículo 113. Definición.....	45
Artículo 114. Altura libre mínima .....	45
Artículo 115. Aseos y escaleras .....	45
Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo .....	46
Artículo 117. Uso Terciario Recreativo en locales en semisótano y sótano primero.....	47
Artículo 118. Terciario recreativo en edificio con uso vivienda .....	48
<b>SECCION CUARTA. USO DOTACIONAL: Equipamientos sociales</b> .....	48
<b>1. RELIGIOSO</b> .....	48
Artículo 119. Definición.....	48
Artículo 120. Altura libre mínima .....	48
Artículo 121. Uso religioso en locales en semisótano y sótano primero.....	48
<b>2. CULTURAL</b> .....	49
Artículo 122. Definición.....	49
Artículo 123. Altura libre mínima .....	49
Artículo 124. Aseos .....	49
Artículo 125. Uso cultural en locales en semisótano y sótano primero.....	50
<b>3. DOCENTE</b> .....	51
Artículo 126. Definición.....	51
Artículo 127. Altura libre mínima .....	51
Artículo 128. Aseos .....	51
Artículo 129. Uso docente en locales en semisótano y sótano primero .....	52
<b>4. ADMINISTRATIVO</b> .....	53
Artículo 130. Definición.....	53
<b>5. SANITARIO</b> .....	53
Artículo 131. Definición.....	53
Artículo 132. Altura libre mínima .....	54
Artículo 133. Aseos .....	54
Artículo 134. Uso sanitario en locales en semisótano y sótano primero.....	54
<b>6. ASISTENCIAL</b> .....	55
Artículo 135. Definición.....	55
Artículo 136. Altura libre mínima .....	55
Artículo 137. Aseos .....	55
Artículo 138. Uso asistencial en locales en semisótano y sótano primero .....	56
<b>7. GERIÁTRICO</b> .....	57
Artículo 139. Definición.....	57

Artículo 140. Altura libre mínima .....	57
Artículo 141. Aseos .....	57
Artículo 142. Uso geriátrico en locales en semisótano y sótano primero.....	57
<b>8. OCIO Y ESPECTÁCULOS .....</b>	<b>58</b>
Artículo 143. Definición.....	58
Artículo 144. Altura libre mínima .....	58
Artículo 145. uso de ocio y espectáculos en locales en semisótano y sótano primero .....	58
<b>9. DEPORTIVO.....</b>	<b>58</b>
Artículo 146. Definición.....	58
Artículo 147. Altura libre mínima .....	59
Artículo 148. Aseos .....	59
Artículo 149. Uso deportivo en locales en semisótano y sótano primero .....	59
<b>CAPITULO II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.....</b>	<b>60</b>
Artículo 150. Supresión de barreras arquitectónicas .....	60
<b>TITULO VII. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. ....</b>	<b>60</b>
<b>CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>60</b>
Artículo 151. Definición.....	60
Artículo 152. Aplicación .....	60
<b>CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL.....</b>	<b>61</b>
Artículo 153. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable. ....	61
Artículo 154. Dotación de servicio de energía eléctrica .....	61
Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización .....	61
Artículo 156. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria.....	62
Artículo 157. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos .....	62
Artículo 158. Dotación de servicio de saneamiento .....	63
<b>CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS.....</b>	<b>63</b>
Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos.....	63
Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores .....	63
Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones .....	65
<b>CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO .....</b>	<b>65</b>
Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento .....	65
Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento .....	67
Artículo 164. Altura libre mínima en garajes .....	72
Artículo 165. Ventilación.....	73
Artículo 166. Saneamiento en garajes .....	74
Artículo 167. Iluminación en garajes .....	74
Artículo 168. Seguridad contra incendios.....	74
Artículo 169. Aparcamientos mecánicos .....	75
Artículo 170. Condiciones de los aparcamientos clase I.....	75
Artículo 171. Condiciones de los aparcamientos clase II.....	77
Artículo 172. Aparcamientos en los espacios libres y en los espacios edificados.....	77
<b>TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD. ....</b>	<b>78</b>
<b>CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>78</b>
Artículo 173. Definición.....	78
Artículo 174. Aplicación .....	78
<b>CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS.....</b>	<b>78</b>
Artículo 175. Condiciones de seguridad contra incendios .....	78
<b>CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS.....</b>	<b>78</b>
Artículo 176. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas. ....	78
<b>CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS.....</b>	<b>79</b>
Artículo 177. Condiciones de seguridad contra caídas.....	79
<b>TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. ....</b>	<b>79</b>
Artículo 178. Condiciones de conservación y mantenimiento.....	79
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL.- USOS AUTORIZABLES EN SEMISÓTANO .....</b>	<b>79</b>
<b>DISPOSICION DEROGATORIA .....</b>	<b>80</b>

## AFECTADA POR:

Modificación 1 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de abril de 2006: BOCM 124 de 26 de mayo de 2006)

Modificación 2 (aprobación definitiva Pleno municipal de 25 de marzo de 2010: BOCM 19 de abril de 2010)

## PREAMBULO

Es clásica en nuestro sistema político y administrativo la invocación al artículo 137 constitucional al analizar el denominado principio de autonomía de las entidades públicas territoriales en España; principio de autonomía que, entendido para municipios, provincias y Comunidades Autónomas como la capacidad para la gestión por éstos de sus respectivos intereses, se desarrolla luego singularmente en el ámbito local en los siguientes artículos 140 a 142 del mismo Texto Fundamental, a partir de los que se alcanza una definición comúnmente aceptada de aquel principio de autonomía: la capacidad de los entes locales para dotarse de un conjunto de normas y de órganos de gobierno propios.

El sistema normativo vigente procede luego a traducir ese principio autonómico y a dotarlo de contenido efectivo en los distintos sectores materiales en los que se halla presente aquel interés local; a partir de la norma cabecera de grupo que representó la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, el legislador ordinario ha procurado materializar la citada autonomía mediante la atribución a la Administración local de las distintas herramientas jurídicas que hagan efectivo el principio citado de autogobierno. El ámbito urbanístico, en buena lógica, no ha resultado al margen de esa asignación competencial, reconociéndose a los municipios y a sus órganos de gobierno poderes de intervención en el proceso urbanizador y edificatorio.

En ese marco debe encuadrarse la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando en su artículo 32.1 proclama que «*todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local*»; añadiendo el número 4 del mismo artículo que esas Ordenanzas municipales de construcción regularán pormenorizadamente «*... cuantas (...) condiciones no definitivas de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de construcción...*», con respeto siempre en la regulación de esos aspectos a que los mismos «*no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico*» (artículo 32.4,b) "in fine").

Destacan en la regulación anterior dos extremos que es necesario recordar para explicar luego, en su justa medida, la presente Ordenanza: en primer lugar, el **ámbito objetivo** de estas normas urbanísticas locales, centradas en la previsión de las condiciones exigibles para la autorización, por el poder público, de los actos de edificación y uso del suelo y, en segundo lugar, la relación de estas normas con el instrumento clásico de regulación del fenómeno urbanístico, los planes de ordenación, y que puede articularse en torno al principio de **reserva material**, pues las determinaciones estructurantes y definitivas de la edificabilidad y uso del suelo deberán permanecer en el plan correspondiente y su desarrollo en estas ordenanzas especiales, desgajadas así de ese plan del que hasta ahora formaban parte ineludible.

Los anteriores objetivos, como más arriba se anunciaba, son los que este Ayuntamiento ha perseguido a la hora de elaborar la presente Ordenanza sobre edificaciones, construcciones e instalaciones, estructurada en un título preliminar, nueve títulos y una disposición derogatoria, en los cuales se acomete la tarea de regular el proceso edificatorio en el término municipal de Alcobendas, en conexión con aquellas bases de ordenación estructurante que, necesariamente, permanecen en el Plan General de Ordenación vigente. De esta manera y desde la entrada en vigor de esta norma, el control de la actividad urbanística en Alcobendas contará con la doble herramienta que representa el Plan General de 1.999 – norma ésta sustituida automáticamente por los siguientes Planes Generales que vayan sucediéndose en el tiempo – y la presente Ordenanza de edificaciones y construcciones, con el objetivo de hacer realidad el fin último que inspira el ejercicio de esta potestad pública: *«ordenar el uso racional del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles y en el marco de la ordenación del territorio»* (artículo 3.2, Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid).

## **TITULO PRELIMINAR**

### **Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.**

La presente ordenanza tiene por objeto regular, en el término municipal de Alcobendas, las condiciones que deben cumplir las edificaciones, construcciones e instalaciones, sujetas a licencia urbanística, tanto en lo que se refiere a su emplazamiento y localización como a sus propias características.

## **TITULO I CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

### **Artículo 2. Definición.**

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable, y se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

### **Artículo 3. Aplicación:**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que implique modificación de los parámetros de posición.

### **Artículo 4. Elementos de referencia:**

Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinadas para fijar su emplazamiento.

- Referencias planimétricas:

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

- Lindero: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
  - Lindero frontal. El que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente.
  - Linderos laterales. Son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.
  
- Alineación: es la línea que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público. Se distinguen los siguientes tipos:
  - Alineación actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
  - Alineación oficial. Son las señaladas por el planeamiento.
  - Alineación exterior. Son las que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio destinado a viales o espacios libres exteriores.
  - Alineación interior. Son las señaladas por el planeamiento para delimitar los espacios susceptibles de ocupación por edificación y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.
  
- Plano o planos de fachada: Aquellos que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los vuelos o salientes autorizados.
  
- Línea de edificación: línea formada por la intersección de la proyección vertical de los planos de fachada del edificio sobre el terreno.
  
- Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela
  
- Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

#### **Artículo 5. Posición de la edificación y/o del cerramiento respecto a la alineación.**

Respecto a las alineaciones, la edificación y el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones.

- a) En línea: cuando la línea de edificación o cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o cerramiento es exterior a la alineación oficial
- c) Remetida o retranqueada: cuando la edificación o cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes del plano de fachada autorizados en esta ordenanza, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto de la alineación oficial.

## **Artículo 6. Retranqueo**

Es la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial, o linderos de las parcelas colindantes, que fija las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido. Puede darse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.

En general, el retranqueo será de 3 metros, salvo que expresamente se establezca otro parámetro distinto.

El retranqueo se medirá desde el elemento más sobresaliente de la edificación y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste, a excepción de los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 1 metros a partir de una altura de 2 plantas.

En aquellos casos en que las normas zonales del Plan General, u Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, la separación de la construcción al lindero será la de menor valor de los linderos mencionados.

En general no se admitirá ninguna construcción sobre rasante en la zona de retranqueo, salvo casetas de control de accesos y siempre que respeten el retranqueo con las parcelas colindantes. No obstante, las casetas de control podrán situarse a una distancia con parcelas colindantes no inferior a la mitad del retranqueo establecido por la norma zonal correspondiente del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, cuando por la configuración de la propia parcela y las dimensiones de la caseta no sea posible situarla respetando la totalidad del retranqueo a parcelas colindantes.

En esta zona no se podrá alterar de forma sustancial la topografía original de la parcela mediante movimientos de tierras a base de terraplenes que eleven la rasante original de la parcela. No obstante, en obras de ampliación de las edificaciones existentes con uso industrial o terciario, las construcciones enteramente subterráneas (sótano) podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos con parcelas colindantes, cuando tengan por objeto incrementar la dotación de plazas de aparcamiento mínima exigible por el planeamiento. Las plazas de aparcamiento serán exclusivamente para vehículos de dos ruedas, automóviles pequeños, medios y de personas discapacitadas.

Igualmente se autorizará en la zona de retranqueo las rampas de acceso al garaje aparcamiento bajo rasante, totalmente descubiertas y la ejecución de las rampas de garaje de comunicación entre las distintas plantas y pasillos de circulación, en obras de nueva planta o ampliación de las edificaciones existentes.

Se podrán autorizar, en la zona de retranqueo con otras parcelas, piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre siempre que se construyan por debajo de la rasante natural del terreno.

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones podrán ocupar los espacios correspondientes a la zona de retranqueo con la vía pública. Podrán disponer de



acceso desde el exterior, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante comprendida dentro del área de movimiento de la edificación.

En edificios existentes localizados en zonas con uso característico industrial, serán objeto de estudio caso por caso, los proyectos para la localización de instalaciones propias de la actividad industrial en la zona de retranqueo. En base a estos estudios se establecerán las condiciones exigibles a las instalaciones que en todo caso deberán estar al aire libre y cumplir la reglamentación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y protección contra incendios.

#### **Artículo 7. Separación entre edificaciones.**

Es la dimensión que separa a sus fachadas, estén sobre la misma parcela, en parcelas colindantes o separadas por un vial o espacio libre.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Las separaciones se medirán sobre perpendicular a las fachadas en el punto más desfavorable y a partir de los máximos salientes de la edificación.

Estas condiciones serán de aplicación con carácter general, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

##### *1. Posición relativa a la edificación colindante.*

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H) de cornisa, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

##### *2. Separación entre edificios dentro de una misma parcela.*

Cuando en una parcela se proyectan varios edificios que no guardan continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con mínimos de cuatro (4) metros.

##### *3. Reducción de la separación mínima.*

Podrá reducirse el valor de la separación entre edificaciones hasta la tercera parte de su altura de cornisa ( $H/3$ ) con un mínimo de cuatro (4) metros en los casos siguientes:

- a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.
- b) Cuando todos los huecos en ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

Cuando el solape entre las directrices de los bloques de edificación tenga en planta una dimensión inferior a doce (12) metros, podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de la altura del bloque más alto ( $H/2$ ) con un mínimo de cuatro (4) metros.

En las zonas con uso característico industrial las edificaciones deberán guardar exclusivamente como separación a linderos con otras parcelas, la que resulte de aplicar los retranqueos establecidos en el grado correspondiente. La separación entre edificios dentro de una misma parcela no será inferior a seis (6) metros, cuando la altura del más alto sea mayor o igual a seis (6) metros y no se encuentre dentro de los supuestos regulados en los apartados a) b) y c).

#### *4. Vacíos compositivos.*

Cuando en la composición del volumen edificado se efectúen aperturas espaciales de carácter compositivo transversales a la directriz de los bloques de edificación, la distancia entre sus paramentos será libre, no pudiendo abrir sobre ellas huecos que resuelvan las condiciones de ventilación o iluminación de ninguno de los espacios habitables de la edificación, pero si la de aquellos que las complementen. En este último caso la distancia entre paramentos será de 3 metros.

Los casos especiales (bloques de planta irregular, curvos, etc.) se resolverán por el Ayuntamiento aplicando el espíritu de protección de luces, vistas y soleamiento.

#### **Artículo 8. Fondo edificable**

Es el parámetro que señala cuantitativamente la posición en la que pueden situarse los planos de fachadas opuestos a un plano vertical en las alineaciones oficiales, medido perpendicularmente a los correspondientes tramos de dichas alineaciones oficiales. Se definen en los planos correspondientes y normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

#### **Artículo 9. Área de movimiento de la edificación**

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

## **TITULO II. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.**

### **Artículo 10. Definición.**

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe permanecer libre de construcciones. Se definen en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

### **Artículo 11. Aplicación:**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que implique modificación de los parámetros de ocupación.

### **Artículo 12. Superficie ocupable.**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

Su cuantía será señalada por las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, indirectamente, como conjunto de referencias de posición, siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distinguen la ocupación de plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

- Ocupación sobre rasante.

Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

- Ocupación bajo rasante.

Es la superficie comprendida por la proyección de las plantas bajo rasante sobre un plano horizontal.

Ambas ocupaciones serán inferiores o iguales al valor de las respectivas superficie ocupables fijadas en las normas zonales del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

En las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, la superficie máxima autorizable bajo rasante no superará la ocupación establecida sobre rasante. Dicha ocupación se desarrollará bajo la proyección horizontal de la planta sobre rasante al menos en un 80%.

El coeficiente de ocupación señalado en las normas zonales del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, es la relación entre la superficie ocupable sobre rasante y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción

de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación. La superficie ocupable bajo rasante quedará definida por el área de movimiento determinado por los retranqueos, salvo que se distinga entre ocupación bajo y sobre rasante, y se determine un porcentaje de ocupación máximo bajo rasante.

### **TITULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

#### **Artículo 13. Definición**

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las edificaciones y construcciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

#### **Artículo 14. Aplicación**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que implique modificación de los parámetros regulados en el presente capítulo.

#### **Artículo 15. Elementos de referencia**

- Referencias altimétricas:

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas.

- Rasante actual. Son los perfiles longitudinales de los viales existentes
- Rasante oficial. Son los perfiles longitudinales de los viales definidos en el planeamiento o proyecto de urbanización.
- Cota del terreno circundante. Altitud relativa de cada punto del terreno circundante, en contacto con la edificación.

#### **Artículo 16. Altura de piso**

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

#### **Artículo 17. Altura libre de piso**

Es la distancia entre la cara inferior del techo el pavimento del piso totalmente terminada.

#### **Artículo 18. Planta**

Es toda superficie horizontal, acondicionada para desarrollar en ella una determinada actividad o uso. En función de su posición dentro del edificio se distinguen:

1. *Plantas bajo rasante*: Son aquellas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel del suelo de la planta baja. Se distinguen:

- a) Planta semisótano
- b) Planta sótano.

2. *Plantas sobre rasante*: Son aquellas cuyo nivel de suelo esta por encima de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación. Se incluyen en esta clase de plantas aquella que aún teniendo algún punto de la cara superior del suelo bajo rasante, la cara inferior de su techo sobresalga respecto de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación más de 1,50 metros. Se distinguen:

- a) Planta baja
- b) Planta de piso
- c) Entreplanta
- d) Planta bajo cubierta inclinada

#### **Artículo 19. Planta sótano.**

Se entiende por planta sótano aquella en que la cara inferior de su techo esté en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación. En función de su posición en el edificio con referencia a la planta baja o a la planta semisótano se distinguen los siguientes niveles: sótano primero, sótano segundo, sótano tercero, etc.

Los sótanos situados a partir del nivel segundo no podrán destinarse a ninguna actividad salvo a la de garaje-aparcamiento

Los sótanos no podrán destinarse a usos vivideros

- Altura mínima libre:  
El valor de la altura libre mínima de la planta sótano se determinará en función del uso.

#### **Artículo 20. Planta semisótano**

Se entiende por planta semisótano aquella cuyo pavimento esté en algún punto por debajo de la rasante de la acera o terreno circundante y la cara inferior de su techo por encima de ella menos de 1,50 metros.

Los semisótanos no podrán destinarse a uso de vivienda.

- Altura mínima libre:  
El valor de la altura libre mínima de la planta semisótano se determinará en función del uso.

#### **Artículo 21. Planta baja**

Se entiende por planta baja aquella que aún teniendo algún punto de la cara superior del suelo bajo rasante, la cara inferior de su techo sobresalga respecto de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación más de 1,50 metros.

La planta baja será aquella en la que se sitúe el acceso general al edificio, no autorizándose este a través de semisótanos.

- Altura mínima libre:

El valor de la altura libre mínima de la planta baja se determinará en función del uso.

### **Artículo 22. Planta de piso**

Se entiende por planta de piso aquella que está por encima de la planta baja.

- Altura mínima libre:

El valor de la altura libre mínima de la planta de piso se determinará en función del uso.

### **Artículo 23. Entreplanta**

Se entiende por entreplanta aquella que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta y que no manifieste al exterior huecos de luz y ventilación independientes de los de la planta a la que pertenece.

- Altura mínima libre:

El valor de la altura libre mínima de la entreplanta se determinará en función del uso.

- Superficie máxima:

La entreplanta tendrá una superficie máxima del 50% de la planta inferior.

### **Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada y azotea**

Se entiende por planta bajo cubierta inclinada la que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta de un edificio, cuya superficie es inferior a la normal de las restantes plantas, estando sus fachadas bajo planos inclinados.

Los planos de cubierta (faldones), tendrán una inclinación máxima de 45°. La cota de altura del arranque del faldón de cubierta respecto de la cara superior del último forjado en la prolongación de la fachada de planta, no superará los cien (100) centímetros. La dimensión frontal de los paramentos verticales en la cubierta inclinada no será superior al 50% de la longitud de la fachada que cubra.

Cuando en las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido no se autorice el uso de la planta bajo cubierta inclinada la altura de la cumbre respecto a la cara superior del último forjado no será superior a doscientos veinte (220) centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

Se entiende por azotea la planta, transitable o no transitable, que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta o altura máxima autorizable de un edificio y cuya pendiente es inferior al 15% en las no transitables y del 3% en las transitables. Deberá disponer de un acceso desde elementos comunes de la edificación no autorizándose el acceso directo a través de las viviendas o locales situados en las plantas inferiores.

### **Artículo 25. Altura de la edificación**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del

último forjado medida en cualquier punto del perímetro de la edificación. En algunos casos puede señalarse la altura de coronación, medida hasta el punto más alto de la cubierta.

Se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas por encima de la cota de origen y por distancia vertical. Cuando las normas zonales del Plan General, o las Ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido señalen ambos tipos habrán de cumplirse los dos simultáneamente.

La medición de la altura en la edificación se hará en general, a partir de la cota de la acera o del terreno circundante a la construcción, debiendo cumplir las limitaciones establecidas en cualquier punto de sus fachadas.

Podrá admitirse excepcionalmente hasta un diez por ciento (10%) de exceso sobre la altura máxima, cuando dicho exceso se produzca en alguna parte del edificio por desnivel en la rasante de la vía pública, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) No se sobrepasará en ningún caso el número máximo de plantas permitido, y de existir semisótano, estos no sobresaldrán de la rasante en ningún punto más de ciento cincuenta (150) centímetros medidos a la cara inferior del forjado de techo de dicho semisótano.
- b) De ello no podrá resultar en ningún caso un aprovechamiento adicional ni modificación posible de usos bajo cubierta.

Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del número de plantas y altura de la edificación.

El semisótano se incluirá en el número de plantas cuando el plano inferior del forjado que lo cubra esté en cualquier punto a más de ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la rasante de la acera o terreno circundante.

#### **Artículo 26. Construcciones permitidas por encima de la última planta o altura máxima**

Por encima de la altura máxima edificable, se permite la construcción de:

- Petos de azoteas, con una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros sobre la cara superior del último forjado.
- Cubiertas bajo planos inclinados con altura de cumbrera respecto a la cara superior del último forjado inferior a doscientos veinte (220) centímetros, con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.
- Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros contados desde la altura máxima del edificio.
- Instalaciones en general, hasta una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros contados desde la altura máxima del edificio, bajo planos con inclinación de cuarenta y cinco grados (45º) trazados desde la arista superior de las fachadas exteriores.

- En viviendas unifamiliares podrán admitirse soluciones singulares, tales como chimeneas adosadas a fachada, siempre que de ello no resulte ningún aprovechamiento adicional, ni se refiera a conjuntos homogéneos de viviendas que no posean esas características en común o tengan fachada directa a la vía pública.
- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros por encima de la altura máxima del edificio.
- Salvo en el uso de vivienda unifamiliar y salvo que las normas zonales del Plan General, o las ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten igualmente instalaciones para uso deportivo en general, de recreo y juegos, al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos asociados al principal que se desarrolle dentro de la altura máxima.
- Dentro de las áreas afectadas por las Servidumbres Aeronáuticas reflejadas en el plano 2.2 "Servidumbres Aeronáuticas" del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas, no se autorizarán las grúas que se instalen como elemento auxiliar de la construcción que sobrepasen las limitaciones de altura impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

#### **Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas.**

Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, terrazas, cuerpos volados cerrados, cornisas, aleros, marquesinas. Responden a las siguientes definiciones:

*Alero:* partes voladas de la cubierta que sirven para desviar las aguas de lluvia.

*Balcón:* saliente constituido por un forjado de suelo visitable, cubierto o descubierto que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado, con fondo máximo de 40 centímetros.

*Cornisa:* saliente generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirven de remate a un edificio.

*Cuerpo volado cerrado:* saliente de la línea de fachada del edificio, habitable, cerrado por sus lados exteriores y que forma parte de una pieza habitable.

*Mirador:* cuerpo volado en el que en sus paredes de cerramiento predomina el acristalamiento, y no forma parte de la pieza habitable.

*Terrazas:* espacio entrante o saliente respecto de la línea de fachada del edificio, no cerrado y que supere las dimensiones establecidas para el balcón.

Los vuelos máximos a partir de las alineaciones oficiales se establecerán en función de las luces rectas de cada fachada (ancho de calle, patio de manzana, distancia entre bloques), de acuerdo con el siguiente cuadro:



Luces Rectas	menos de 8 m	entre 8 y 15 m	entre 15 y 25 m	más de 25 m
Cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas y balcones	--	0,40	0,80	1,00
Cornisas, aleros	0,50	0,80	1,00	1,00

A la vez deberán cumplir la limitación de respetar una distancia mínima de cien (100) centímetros al borde de la calzada, salvaguardando en todo caso el arbolado y el mobiliario urbano. Ambas circunstancias se reflejarán gráficamente al solicitar la licencia de obras correspondiente.

Tanto los cuerpos volados cerrados como los balcones se separarán de las fincas contiguas, salvo acuerdo con el colindante debidamente inscrito, en una longitud mínima igual a su saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

Estos vuelos podrán establecerse en los forjados que se sitúen a más de tres (3) metros sobre la rasante de la acera o terreno circundante.

La dimensión frontal de bandejas de balcones, cuerpos volados, miradores y terrazas, no será superior al cincuenta por ciento (50%) de la fachada en edificación cerrada.

En patios de parcela, no se permite que la cornisa o alero restrinja la posibilidad de inscribir la circunferencia con el diámetro correspondiente.

En edificación aislada, no se permitirán cuerpos volados cerrados, miradores, terrazas, balcones, cornisas y aleros, a partir de las alineaciones oficiales, ni tampoco ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos, salvo los aleros o cornisas con vuelos iguales o inferiores a 1 metros a partir de una altura de 2 plantas.

#### **Artículo 28. Casetas de control**

Se establecerán como edificios únicos en los accesos a la parcela. No podrán volar sobre la alineación oficial y se construirán con materiales similares a los utilizados en la edificación principal.

La altura máxima a cumbre será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

La parcela mínima para poder construir estas casetas será de mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

En parcelas con superficie comprendida entre mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y diez mil (10.000) metros cuadrados, la superficie construida máxima de la caseta de vigilancia será de ocho (8) metros cuadrados; a partir de diez mil (10.000) metros cuadrados se podrán

construir casetas de hasta doce (12) metros cuadrados, siempre que se justifique su uso. Estas dimensiones podrán superarse en los siguientes supuestos:

- a) Para los usos industrial, terciario y dotacional estas dimensiones podrán superarse justificadamente y en todo caso deberá ser acorde con la actividad que se desarrolle en la edificación principal.
- b) Para todos los usos en el supuesto de servicios de seguridad armada estas dimensiones podrán superarse de acuerdo a las normas sectoriales aplicable vigentes en la materia.

### **Artículo 29. Escaleras**

Salvo las regulaciones específicas de los usos del Plan General, las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a un (1) metro.

En las edificaciones con uso de vivienda en que la altura permitida sea como máximo de tres plantas, incluida la baja, se admitirá la luz y ventilación cenital, por medio de lucernarios, que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la correspondiente a la caja de escalera, con un hueco central de la escalera en el que se pueda inscribir una circunferencia de ochenta (80) centímetros de diámetro.

En los edificios con uso de vivienda de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado por cada planta y superficie de ventilación de al menos un metro cuadrado en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera, cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro por planta no se permitirá que abra a terraza o tendadero particular.

Para el resto de usos las escaleras deberán cumplir las condiciones de luz y ventilación que se establezca en la normativa en vigor relativa a prevención de incendios.

Si las puertas de ascensores abren hacia el rellano de la escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que en estos casos el ancho mínimo del rellano será el mismo que el de la escalera.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escaleras, entre rellanos, no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños.

En todas las escaleras de uso público o común la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, prohibiéndose los peldaños compensados, así como las mesetas partidas.

La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura máxima del peldaño será de dieciocho (18) centímetros, y la huella (H) y la contrahuella cumplirá la siguiente relación:

$$63 \leq H + 2C \leq 64$$

Las escaleras de uso privado residencial quedan eximidas de las anteriores condiciones, quedando reguladas por el buen hacer de la práctica constructiva.

## **TITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO.**

### **CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 30. Definición**

Son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la correcta utilización de los locales de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que este no deteriore el medio ambiente, garantizando un uso racional de la energía para la adecuada utilización del edificio.

#### **Artículo 31. Aplicación**

Serán exigibles en las obras de nueva edificación y reestructuración, así como a toda obra de cualquier tipo, en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

### **CAPÍTULO II. DE LAS CONDICIONES DE CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES.**

#### **Artículo 32. Condiciones de calidad de las construcciones.**

Serán de aplicación a toda edificación y construcción, las medidas que se establecen en la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación.

El Código Técnico de la Edificación (CTE) y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen el marco normativo que establece los requisitos básicos de calidad de la edificación y sus instalaciones conforme a lo dispuesto en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, seguridad, resistencia y economía de mantenimiento de los materiales empleados.

### **CAPÍTULO III. DE LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y ORNATO DE LAS CONSTRUCCIONES.**

#### **Artículo 33. Pieza o recinto**

Se entiende por pieza o recinto todo espacio independiente delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos. Se distinguen entre:

##### *1. Pieza exterior.*

Se considerará que la pieza es exterior cuando disponga de huecos que recaigan sobre una vía pública, espacio libre público, o espacio privado libre de edificación o espacio cerrado (patio) con las dimensiones establecidas en la presente ordenanza.

Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

### *2. Pieza habitable.*

Aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que implican la permanencia prolongada de personas. No se consideran como tales los vestíbulos, pasillos, cuartos de baño, aseos, cocinas, vestidores, despensas, trasteros, almacenes....

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior.

### *3. Local*

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas y comunicadas dedicadas a la misma actividad.

## **Artículo 34. Ventilación**

Es la capacidad de renovación de aire de una pieza o local.

Sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y en su caso normas zonales del Plan General u ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, la ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante:

- a) *ventilación natural directa*: cuando se produce mediante huecos abiertos y practicables en fachada o cubierta.
- b) *Ventilación natural conducida*: cuando se produce mediante conductos o elementos similares, que sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen la pieza o local con el exterior, produciendo la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) *ventilación forzada*: cuando se realiza mediante elementos mecánicos de impulsión o extracción de aire. Se admiten la ventilación forzada de las piezas no habitadas tales como aseos, cuartos de baño, cuartos de calefacción, basuras, despensas, trasteros, almacenes.

## **Artículo 35. Iluminación**

La iluminación de las piezas y locales podrá resolverse de forma natural (luz solar), mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas de alumbrado.

Sin perjuicio de incidencia de las condiciones que se detallen para cada uso, toda pieza o local, dispondrá de alumbrado artificial con un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux medidos sobre un plano horizontal situado a setenta y cinco (75) centímetros del suelo.

### **Artículo 36. Oscurecimiento de piezas habitables**

En edificios de vivienda las piezas destinadas a dormitorios estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal.

### **Artículo 37. Patios**

#### *A. Definición:*

Se entiende por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de la edificación.

#### *B. Clases de patios*

Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- Patio de manzana
- Patio de parcela
- Patio mancomunado

#### *1. Patio de manzana.*

Es el espacio cuya forma y posición está definido por el planeamiento, mediante las alineaciones interiores de una manzana, y junto con los de las parcelas colindantes forman un espacio libre.

#### *2. Patio de parcela*

Es el patio situado en el interior de la parcela. Se dividen en dos grupos:

- Patio cerrado: aquel que está situado en el interior de la propia edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.
- Patio abierto de parcela: aquel que está situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público.

- *Patios cerrados* . Se distinguen:

#### *1. Patios en viviendas unifamiliares*

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a tres (3) metros, con una superficie mínima de dieciséis (16) metros cuadrados.

#### *2. Patios de otras tipologías edificatorias*

- a)** La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función de la altura del patio y del uso de las piezas que abren a ellos de tal manera que la forma del patio en planta será tal que permita inscribir una circunferencia de un determinado diámetro, y con las siguientes dimensiones mínimas:

<b>Dimensión de los patios</b>			
<b>Uso del local</b>	<b>Anchura</b>	<b>Anchura mínima</b>	<b>Superficie mínima</b>
<b>Piezas habitables</b>	<b>H/3</b>	<b>3,00 metros</b>	<b>16,00m<sup>2</sup></b>
<b>Piezas no habitables</b>	<b>H/5</b>	<b>3,00 metros</b>	<b>9,00m<sup>2</sup></b>
<b>Escaleras, pasillos, vestíbulos.</b>	<b>H/5</b>	<b>3,00 metros</b>	<b>9,00 m<sup>2</sup></b>

La longitud de las luces rectas de cada uno de los huecos o vuelos que abren al patio han de cumplir con la condición de ser iguales o superiores a un tercio o un quinto de la altura del patio con un mínimo de tres (3) metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel de la rasante del mismo, hasta la coronación del muro más alto que lo conforme incluido el antepecho de fábrica o torreones si los hubiere.

- b) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aún cuando no estuviera construido, siendo la altura de este paramento la máxima permitida por su ordenanza.

- *Patios abiertos de parcela.*

Los patios abiertos de parcela, cumplirán las dimensiones establecidas en el apartado anterior para los patios cerrados.

### 3. Patios mancomunados

No se autorizarán patios mancomunados que sirvan para cumplimentar las dimensiones mínimas.

#### *C. Condiciones generales de los patios*

Los patios no serán edificables sobre rasante, salvo determinación contraria en la correspondiente norma zonal del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes. Para la determinación de la superficie de un patio y la medición de las luces rectas, se deberán deducir las superficies y las dimensiones de cualquier cuerpo saliente de los paramentos de patio, (miradores, balcones, terrazas, cornisas.....).

Salvo en edificación con uso de vivienda o prohibición expresa en la norma zonal del Plan General u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, se permitirá la cubrición de patios con lucernarios o claraboyas traslúcidos con las siguientes condiciones:

- a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación de los paramentos más altos de la fachada que delimitan el patio.

- b) La cubierta deberá dejar un espacio en el perímetro abierto y desprovisto de cualquier cierre que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie del patio cubierto.
- c) Los paramentos verticales que conforman el patio deberán tener una composición constructiva con características similares a las fachadas exteriores.
- d) El espacio del patio cubierto no podrá ser climatizado con ningún sistema.

Los patios serán obligatoriamente transitables y habrán de tener preferentemente acceso directo desde elementos comunes de la edificación o espacio público. En cualquier caso deberá garantizarse el derecho de paso a los mismos para el mantenimiento, conservación y reparación.

Cuando las condiciones de seguridad de las edificaciones existentes no puedan resolverse por otro sistema, podrán localizarse las escaleras de emergencia (abiertas y descubiertas) en los patios. Igualmente serán autorizables, en las normas zonales 1 y 4 del vigente PGOU, escaleras de uso público para acceso a los patios desde plantas bajas y plantas semisótano o sótano ocupando el patio, debiendo ser de tipo metálico (zancas y peldaños), abiertas y descubiertas.

Igualmente, podrán ubicarse en los patios de las edificaciones existentes, ascensores cuando razonadamente no puedan desarrollarse de otra manera.

Todos los patios de manzana o espacios interiores donde tengan fachada única las viviendas, serán accesibles desde la vía pública para el servicio de extinción de incendios, debiendo cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

#### **Artículo 38. Vertido de aguas pluviales**

No se permitirá el vertido de aguas pluviales a la vía pública.

#### **Artículo 39. Limpieza**

Se mantendrá tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores o animales vagabundos que puedan ser causa de infecciones o peligro para las personas.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

### **TITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

#### **Artículo 40. Definición**

Son las que se imponen a la edificación con la finalidad de salvaguardar la estética urbana.

#### **Artículo 41. Aplicación**

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal.

#### **Artículo 42. Cerramientos de terrazas en uso de vivienda**

El acristalamiento de terrazas con posterioridad a la terminación del edificio podrá ser autorizado siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el cerramiento sea acristalado y fácilmente desmontable en su totalidad, y se sitúe por detrás de la barandilla o peto exterior, quedando prohibido expresamente el cerramiento opaco o con muros de fachada.
- Que se conserve el muro existente entre la terraza y la parte cerrada de la edificación.
- Que la solución propuesta sea estéticamente admisible y en concordancia con la carpintería exterior de la edificación; el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos y fotomontajes que muestren la situación antes y después del acristalamiento, así como la aprobación de la Comunidad de propietarios.

#### **Artículo 43. Instalaciones en fachada**

La instalación de refrigeración o aparato de aire acondicionado en aquellos edificios erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999, se podrán instalar en fachadas exteriores únicamente si se carece de patios interiores. Para las nuevas edificaciones, se exigirá en cada proyecto de edificación una reserva de espacio capaz de albergar dicha instalación, de forma que no sea visible desde la vía pública. En edificios ejecutados con posterioridad al Plan General de 1.999 y anteriores a la presente ordenanza estas instalaciones visibles desde la vía pública, requerirán un estudio de conjunto para su integración en la fachada del edificio que deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo. Los aparatos de aire acondicionado que produzcan condensación tendrán necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. Todas las conducciones del aparato de aire acondicionado se resolverán de forma que no sean visibles desde el exterior

La instalación de antenas parabólicas individuales se autorizará en las fachadas de los edificios siempre y cuando el número total no supere 1/3 del número total de viviendas y locales, cumpliendo con lo establecido en el artículo 27 sobre vuelos máximos para cornisas aleros y marquesinas. Si se superase esta cantidad se exigirá una infraestructura común. En este supuesto las antenas colectivas deberán ubicarse en la cubierta de las edificaciones. En edificaciones de nueva planta, se exigirá una reserva de espacio en cubierta para su ubicación.

Con carácter general se hace extensiva a la instalación de nuevas antenas parabólicas, la actual regulación sobre colocación de antenas colectivas de televisión y radio contenida en el Real Decreto Ley 1/1998 sobre Infraestructuras de Telecomunicaciones.



#### **Artículo 44. Paramentos al descubierto**

Todos los paramentos que queden al descubierto debido a una actuación de edificación, sean medianeros o no, deberán ser tratados de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas. Los cerramientos de los locales sin adaptar se tratarán igual que el resto de la fachada del edificio. Se terminará al menos con enfoscado y pintura su superficie.

#### **Artículo 45. Vallado de terrenos y solares**

Los solares deberán estar vallados,

El Ayuntamiento establecerá en cada caso las condiciones de cerramiento permisible u obligatorio de cualquier tipo de solares o terrenos.

La disposición de los cerramientos será tal que no obstaculice el uso público de los suelos que tengan servidumbres de este tipo derivadas del planeamiento.

#### **Artículo 46. Portadas y accesos**

Con carácter general, las portadas se situarán en el acceso principal. Podrá establecerse una zona cubierta en la portada que no sobrepase una profundidad de dos (2) metros. Los vuelos no podrán sobrepasar la alineación oficial.

Los cerramientos en la zona de acceso podrán ser opacos en su totalidad, del mismo material en toda su altura y con una dimensión longitudinal máxima a cada lado del acceso de tres (3) metros, siempre que la zona opaca no se sitúe a menos de la mitad del retranqueo con las parcelas colindantes..

Será obligatorio en todas las parcelas mayores de mil quinientos (1.500) metros cuadrados, la creación de una zona de espera para vehículos de tres (3) metros por cinco (5) metros de fondo. No serán obligatorias cuando el acceso se realice desde un fondo de saco.

Estos accesos no podrán realizarse en los chaflanes o esquinas a dos calles.

#### **Artículo 47. Escaparates, rejas y cierres**

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con ninguna clase de decoración, o protección de los locales comerciales, portales o cualquier elemento

#### **Artículo 48. Toldos**

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera, de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos cien (100) centímetros al borde de la calzada, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente.

Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos necesarios para mantenerlos en estas condiciones. La colocación de toldos deberá ser uniforme desde el punto de vista cromático para una correcta

integración en la fachada del edificio y deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo.

#### **Artículo 49. Banderines, muestras**

*Banderín:* anuncio comercial o publicitario que emerge ortogonal a la fachada, a una altura que permite el paso peatonal o rodado bajo él.

*Muestras:* rótulos que paralelos a la fachada, tienen por finalidad anunciar productos que se venden en los comercios.

Los banderines y muestras podrán situarse a una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la acera o terreno circundante. Los vuelos máximos sobre la vía pública a partir de las fachadas se regularan por las condiciones establecidas en el Título III. "Condiciones de volumen y forma" artículo 27 "salientes y entrantes en fachada" de la presente ordenanza.

#### **Artículo 50. Señalización de fincas**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponde de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

El Ayuntamiento podrá, a su cargo, instalar, suprimir o modificar en las fincas, y los propietarios estarán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento similar al servicio de los intereses generales de la ciudad.

#### **Artículo 51. Vallado de obras**

En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afectan a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos (2) metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de dos (2) metros de la alineación oficial. Siempre que la dimensión de la acera lo permita deberá quedar remetida del bordillo hasta sesenta (60) centímetros para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra.

#### **Artículo 52. Instalaciones publicitarias en edificios.**

Cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de la instalación de elementos publicitarios.

## TITULO VI. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y DE ACCESIBILIDAD.

### CAPITULO I: CONDICIONES DE USO

#### Artículo 53. Definición

Son las condiciones a que han de someterse aquellos usos a implantar en cualquier edificio y que se admitan en las normas zonales del Plan General, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

#### Artículo 54. Aplicación

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal.

### SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL

#### 1. VIVIENDA.

#### Artículo 55. Definición y categorías

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de la familia.

Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado con otros pero con acceso independiente y exclusivo a la unidad parcelaria.

Categoría 2ª. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común al edificio desde el portal y acceso común desde la vía pública, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Dentro de la categoría 2ª "edificación colectiva" se distinguen los siguientes clases:

#### Estudio:

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 25 m<sup>2</sup>, ni superior a 31 m<sup>2</sup> compuesta de:

- Estancia-comedor-cocina, que sirve a la vez de dormitorio de 22 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.

No se incluirá en el cómputo de la superficie útil, las terrazas, balcones, miradores y tendederos.

*Apartamento:*

Superficie útil total no inferior en ningún caso a 31 m<sup>2</sup> compuesta de:

- Estancia-comedor-cocina de 18 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.
- Dormitorio principal de 10 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m<sup>2</sup> de superficie útil mínima.

No se incluirá en el cómputo de la superficie útil, las terrazas, balcones, miradores y tendederos.

*Vivienda convencional:*

Superficie útil total no inferior en ningún a 31 m<sup>2</sup> compuesta por el resto de posibles combinaciones de piezas no contempladas en los estudios o apartamentos.

No se incluirá en el cómputo de la superficie útil, las terrazas, balcones, miradores y tendederos.

Los denominados por la Ley 1/1999 de Ordenación del Turismo de la Comunidad de Madrid como “apartamentos turísticos” no son autorizables en todo el término municipal.

**Artículo 56. Vivienda exterior**

Toda vivienda reunirá las condiciones de exterior, para lo cual deberá cumplir las siguientes condiciones:

Tener fachada mínima de 3 metros para los estudios o apartamentos y de 5 metros para el resto de viviendas en la que al menos exista un hueco que cumpla las distancias para luces rectas, con la dimensión que para pieza habitable fija esta ordenanza y que recaiga a:

1. Vial o espacio libre de uso público.
2. Espacio libre privado de la propia parcela (patio abierto de parcela), que tenga una franja libre de terreno en toda la longitud de la fachada, de una anchura continua, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a  $H/3$ , siendo H la altura de coronación de dicha fachada, con un mínimo de 3 metros, y además en el patio de manzana deberá inscribirse un círculo de tal diámetro que permita luces rectas de una dimensión igual al ancho del menor espacio público al que de frente la manzana.

Podrá autorizarse la construcción de viviendas colectivas con menos de cinco (5) metros de fachada, si la vivienda tiene fachada a dos espacios diferentes de los señalados en los apartados 1 y 2 anteriores, con más de tres (3) metros de longitud en cada uno de ellos.

La pieza que constituye la fachada mínima deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 2,80 metros, tangente al menos a uno de los paramentos interiores de una fachada exterior

**Artículo 57. Dimensiones mínimas de los recintos o piezas.**

Las dimensiones mínimas serán:

- Estancia + comedor + cocina ..... 18 m<sup>2</sup>
- Dormitorio sencillo ..... 6 m<sup>2</sup>
- Dormitorio doble ..... 8 m<sup>2</sup>
- Dormitorio principal ..... 10 m<sup>2</sup>
- Estancia + comedor..... 16 m<sup>2</sup>
- Cocina..... 6 m<sup>2</sup>
- Cuarto baño principal ..... 3 m<sup>2</sup>
- Cuarto aseo (lavabo+inodoro)..... máximo 2 m<sup>2</sup>
- Pasillos ..... 0,85 m de anchura con ensanchamiento de 1,2 m en entrada.
- Escalera en vivienda colectiva de 1 m de anchura.

La distribución interior de la vivienda en las piezas destinadas a estancia+comedor , permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 3 metros, tangente al menos a uno de los paramentos interiores de una fachada exterior. En las vivienda tipo estudio o apartamento este circulo podrá reducirse hasta 2,80 metros

**Artículo 58. Programa de la vivienda**

La cocina y el comedor, serán independientes de los aseos, no tolerándose que estos se comuniquen directamente con aquellos. No se admitirá que a la cocina abra directamente a ningún dormitorio. En ningún caso podrá servir la cocina como paso obligatorio a los aseos o dormitorios. Se exceptúa de esta condición las vivienda tipo estudio o apartamento.

**Artículo 59. Altura libre mínima**

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo, será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en aseos, cocina, pasillos y locales de servicio.

En abuhardillados o plantas con cubierta inclinada, esta altura se medirá en el punto medio de cada techo en pendiente. En el punto más bajo de ésta, no será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

La cota de piso o pavimento terminado de la vivienda en planta baja se situará a más de sesenta (60) centímetros de la cota de rasante de la acera o terreno circundante de uso público o de uso privado comunitario.

En los locales existentes en planta baja en los que se pretenda establecer el uso de vivienda la cota de piso o pavimento terminado de la nueva vivienda se situará como mínimo a nivel de la cota de rasante de la acera o terreno circundante.

### **Artículo 60. Trasteros**

Se entiende por trastero la pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda. Se permitirá el destino a trastero de espacios situados en sótanos y semisótanos, con las siguientes limitaciones:

- No dedicarse a vivienda. La superficie máxima por trastero será de seis (6) metros cuadrados. No obstante, si debido a la configuración del edificio resultasen espacios aprovechables para trasteros, con superficie superior a la indicada, podrán autorizarse con la correspondiente justificación.
- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad.

### **Artículo 61. Dimensiones de los huecos de paso**

Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos (200) centímetros de altura y ochenta (80) centímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos (200) centímetros de altura, y de sesenta y dos (62) centímetros de anchura para los cuartos de aseo y setenta y dos (72) centímetros para el resto de las piezas.

### **Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas**

En viviendas colectivas se podrá acceder al edificio desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

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 la que sirva, siendo el ancho mínimo de ciento diez (110) centímetros.

En las escaleras de vivienda colectiva se prohíben los peldaños compensados, así como las huellas inferiores a veintisiete (27) centímetros y las contrahuellas superiores a dieciocho (18) centímetros; igualmente se prohíben las escaleras compensadas.

En tipología de vivienda en edificación colectiva el local destinado al uso de vivienda en la planta baja o superiores no podrá comunicar directamente con la planta semisótano o sótano. Únicamente se autorizará comunicación de estos niveles a través de elementos comunes de la edificación.

### **Artículo 63. Portales y servicio de cartería**

El portal para un edificio de más de cuatro (4) viviendas colectivas tendrá desde el hueco de acceso del exterior hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros. El ancho del hueco de entrada del portal no tendrá menos de ciento treinta (130) centímetros. Deberá destacarse de los restantes huecos de la finca.

Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria, escaparates o vitrinas comerciales en los portales de las fincas.

Deberá cumplir el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, así como la Ley 8/1993 de 22 de junio de la Comunidad de Madrid sobre la promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y la Ley 15/1995 de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes.

**Artículo 64. Ventilación e iluminación**

Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural. Será de aplicación la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

- Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie superior a un octavo (1/8) de la superficie de la pieza habitable.
- Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior no inferior a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza habitable.

La ventilación de las piezas no habitables (aseos, despensas, trasteros...) podrá resolverse mediante ventilación natural directa, conducida o mediante ventilación forzada.

Las cocinas, como piezas independientes, cumplirán las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas habitables.

El fondo máximo contado a partir del hueco será:

Superficie de las piezas (m <sup>2</sup> )	Hasta 15 m <sup>2</sup>	15-23 m <sup>2</sup>	23-40 m <sup>2</sup>	Más de 40 m <sup>2</sup>
Fondo máximo (m)	5	6,50	7	8

Para la vivienda tipo estudio el fondo máximo de la pieza destinada a estancia-comedor-cocina y dormitorio será de 7,20 metros.

Ningún local sin luz ni ventilación o situado bajo rasante, destinado a cuarto trastero, armarios, etc., podrá tener en planta dimensiones mayores de seis (6) metros cuadrados . Los locales destinados a instalaciones o cualquier local anejo justificarán en este caso sus dimensiones en función de su uso o de la maquinaria que vayan a albergar.

No se autorizan usos de cocina, dormitorios, cuarto de estar, cuartos de baño y viveros en general por debajo de la rasante del terreno (sótanos y semisótanos).

### **Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos**

Los despachos profesionales domésticos se consideran compatibles con el uso de vivienda, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos, la ocupación de estos no será superior al treinta (30) por cien de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 100 m<sup>2</sup>.

## **2. RESIDENCIA COMUNITARIA**

### **Artículo 66. Definición**

Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, (residencias institucionales, de estudiantes, colegios mayores), excepto residencias de ancianos.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso vivienda, y las específicas que le sean de aplicación

## **3. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES**

### **Artículo 66 bis. Definición.**

Edificación residencial de carácter social, de titularidad pública ejecutada sobre suelo municipal, destinada a cubrir las necesidades de alojamiento de las personas y colectivos más desprotegidos, de menores recursos y especialmente necesitados (jóvenes, mayores, estudiantes, familias monoparentales..). Estos alojamientos tendrán carácter transitorio o rotativo y por lo tanto serán ocupadas por sus usuarios de forma temporal.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Se podrá disponer en cualquier suelo municipal calificado para uso dotacional en las normas zonales del Plan General, planeamiento incorporado, específico o remitido. No se admitirá el uso Terciario como uso permitido complementario del uso de alojamientos dotacionales.

## **SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL**

### **1. INDUSTRIA ARTESANA, PEQUEÑA INDUSTRIA O TALLER**

#### **Artículo 67. Definición**

Comprende aquellas actividades que ocupan superficies (salvo en las áreas industriales), menores o iguales a 600 m<sup>2</sup>, cuyo objeto principal es la producción, transformación y reparación o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención



personal constituye factor predominante, determinándose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series.

Los locales destinados a estos usos, además de las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las condiciones que se establecen en los puntos siguientes:

#### **Artículo 68. Altura libre mínima**

La altura libre mínima del local será de trescientos (300) centímetros. Para las actividades de Industria Artesana en locales situados en edificios con viviendas, la altura mínima será de doscientos ochenta (280) centímetros. En locales construidos con anterioridad a la aprobación del PGOU de 26/6/84 que no dispongan de la altura establecida anteriormente, se autorizarán licencias de apertura si cumpliera el local simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura del local no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Que el local hubiese tenido uso anteriormente.
- c) Que la actividad a instalar pueda calificarse de inocua.

#### **Artículo 69. Superficie de los locales**

La superficie que ocupa una actividad viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a trabajo industrial. En todo caso se estará a lo que determina la legislación vigente.

En zonas calificadas con uso característico industrial la superficie útil mínima de cada local será de cien (100) metros cuadrados.

#### **Artículo 70. Aseos y escaleras**

Los aseos en general estarán dotados como mínimo de inodoro, ducha y lavabo. La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

### **Artículo 71. Espacios profesionales en uso industrial**

Son espacios destinados fundamentalmente a actividades económicas,- artesanales o artísticas, sin que pueda considerarse residencia a efectos del posible empadronamiento, que en todo caso no será admitido.

Sus características son las siguientes:

- Solo son admisibles en relación con los de la Clase A (Industria artesana, pequeña industria o taller)
- La superficie útil mínima es de 100 metros cuadrados
- La altura libre máxima entre suelo y techo, excluyendo los falsos techos será de 5 metros
- Sólo el cuarto de aseo podrá constituir una dependencia independiente, separada del resto por paramentos fijos (muros o tabiques).

Los espacios profesionales sólo podrán implantarse en aquellas ubicaciones (zonas o parcelas) señaladas específicamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

### **Artículo 72. Uso industrial en locales en semisótano o sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo industrial, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como garaje-aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones, cocina y comedor del personal, salas de reposo, y similares. Estos usos asociados al característico industrial que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

La altura mínima no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

### **Artículo 73. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en el RD. 486/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

## 2. TALLER DEL AUTOMÓVIL, ALMACENAJE, INDUSTRIA LIGERA. INDUSTRIA MEDIA.

### **Artículo 74. Definición**

*Taller del automóvil:* comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales.

*Almacenaje:* comprende aquellas actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y también aquellos que tengan un servicio directo al público.

*Industria ligera o media:* comprende aquellas actividades autorizables en las áreas industriales, sin limitación de superficie, cuyo objeto principal es la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos por procesos industriales, así como el envasado y embalaje, y el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establezcan en los puntos siguientes.

### **Artículo 75. Altura libre mínima**

La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros.

### **Artículo 76. Superficie de los locales**

La superficie que ocupa una actividad viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a trabajo industrial. En todo caso se estará a lo que determina la legislación vigente.

En zonas calificadas con uso característico industrial la superficie útil mínima de cada local será de cien (100) metros cuadrados.

### **Artículo 77. Aseos**

En general, estarán dotados como mínimo de inodoro, ducha y lavabo. La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie. El número de servicios higiénicos se ajustará a lo establecido en el RD. 486/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Los locales destinados a almacenaje quedan excluidos de la exigencia de aseos para personas con limitación o movilidad reducida. No obstante si el almacén dispone de oficinas anexas, estas deberán cumplir con la dotación que se fija para oficinas.

#### **Artículo 78. Escaleras**

Las escaleras de circulación general, tendrán un ancho mínimo de un (1) metro.

#### **Artículo 79. Uso industrial en locales en semisótano o sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. A excepción del uso de almacenaje que podrá localizarse en planta semisótano y sótano primero independientes del local de planta baja, su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo industrial, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como garaje-aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones, cocina y comedor del personal, salas de reposo, y similares. Estos usos asociados al característico industrial que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

La altura mínima no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### **Artículo 80. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en el RD. 486/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

#### **Artículo 81. Características de los materiales**

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras resistentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en la normativa de aplicación

#### **Artículo 82. Potencia instalada**

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia

la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 de CV cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua.

### **Artículo 83. Instalaciones**

Los motores y las maquinarias, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y además, lo que sea preciso acústica y térmicamente a fin de que no se originen molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

### **Artículo 84. Vertidos líquidos y sólidos**

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala la Ley 10/93, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

Si los residuos que produzca cualquier actividad por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de recogida ordinaria, deberán ser trasladados directamente por el productor a un vertedero específico o retirados por empresa autorizada.

### **Artículo 85. Protección contra incendios**

Cumplirán las condiciones de protección contra incendios de la normativa vigente.

### **Artículo 86. Carga y descarga en almacenes**

En los almacenes con superficie superior a cien (100) metros cuadrados, la carga y descarga se realizará en el interior del local que dispondrá una altura libre mínima de doscientos ochenta (280) centímetros.

### **Artículo 87. Depósitos o almacenes al aire libre**

Los depósitos o almacenes al aire libre de vehículos, chatarra o cualquier otro tipo de material o producto sólo se admitirán dentro de la zona industrial.

### **Artículo 88. Condiciones de los almacenes**

En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercio y oficinas. No se admite la atención directa al público en almacenes situados en el polígono industrial.

### **Artículo 89. Condiciones específicas de locales destinados a taller del automóvil**

Los talleres del automóvil, además de las condiciones establecidas anteriormente y las establecidas en las disposiciones vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En general, los talleres de chapa y pintura se albergarán en edificio exclusivo, o en planta baja de inmueble, cuando no exista vivienda en el piso superior, y se garanticen las necesarias condiciones de aislamiento y protección. En la zona industrial podrán instalarse sin este tipo de limitaciones. El Ayuntamiento podrá, opcionalmente, autorizar la persistencia de los actualmente existentes, con las medidas correctoras necesarias.
- En los locales que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de veinticinco (25) CV.
- El almacenamiento de vehículos usados para desguace, etc., únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
- Los locales dispondrán de insonorización adecuada al nivel de ruidos que generará la actividad, evitando transmisiones al medio ambiente exterior o interior de locales colindantes superiores a los que establecen las Ordenanzas Municipales.
- Los locales destinados a instalación de accesorios del automóvil, tales como aparatos de radio, neumáticos, lunas, tapicerías, etc. y reparación de motocicletas, se considerarán talleres del automóvil en lo referente al cumplimiento de sus condiciones de uso.
- Los locales tendrán una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados y dispondrán, dentro del mismo de una plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados.
- El almacenamiento de vehículos para su desguace, únicamente podrá ser permitido en la zona industrial.

### **3. SERVICIOS EMPRESARIALES**

#### **Artículo 90. Definición**

Comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación de las fijadas para el uso de oficinas.

## **SECCION TERCERA. USO TERCARIO**

### **1. HOTELERO.**

#### **Artículo 91. Definición**

Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Cumplirán las condiciones que le fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda, las específicas que le sean de aplicación, así como las establecidas en el Decreto 159/2003 de 10 de julio de Ordenación de Establecimientos Hoteleros de la Comunidad de Madrid. Además cumplirán las que se establezcan en los puntos siguientes.

#### **Artículo 92. Uso hotelero en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo hotelero, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como almacenes, cuartos de instalaciones, cocinas, lavanderías, gimnasios, salas de conferencias, etc. Estos usos asociados al característico hotelero que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

La altura libre de estos semisótanos no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

### **2. COMERCIAL**

#### **Artículo 93. Definición**

Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor o a prestar servicios a particulares.

Se incluyen en el uso comercial las estaciones de servicio, que son las instalaciones dedicadas al suministro y venta al público de gasolinhas, gasóleos y gases licuados de petróleo para la automoción. Igualmente se incluyen en este uso los locutorios, que son establecimientos que prestan servicios de comunicación, telefonía, fax e Internet.

#### **Artículo 94. Altura libre mínima y superficie mínima de la zona comercial**

La altura de los locales comerciales será de doscientos ochenta (280) centímetros como mínimo.

En locales construidos con anterioridad a la aprobación del PGOU de 28/6/84, que no disponen de las alturas establecidas en el mismo para el uso comercial, se podrán autorizar actividades si cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que la altura no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros
- Que el local hubiera tenido uso comercial anteriormente
- Que la actividad sea calificada de inocua

La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Los locales destinados a locutorios no serán compatibles con otra actividad. La superficie mínima para estos establecimientos será de veinte (20) metros cuadrados para dos cabinas, incrementándose dicha superficie a razón de dos (2) metros cuadrados por cada cabina o puesto de comunicación telefónica, de fax o comunicación por Internet. Los locales y sus instalaciones cumplirán las condiciones fijadas para el uso comercial en general.

#### **Artículo 95. Aseos**

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un cuarto de aseo con inodoro y lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de cien (100) metros se instalarán con entera independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

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. En este caso se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a quinientos (500) metros cuadrados.

En grades superficies comerciales, además de la dotación anteriormente descrita, se deberá disponer al menos un aseo utilizable para personas con limitación o movilidad reducida.



#### **Artículo 96. Escaleras. Ascensor**

Las escaleras de servicio al público en los locales comerciales tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Cuando el desnivel a saltar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

#### **Artículo 97. Uso comercial en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

La altura mínima de estos sótanos o semisótano será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### **Artículo 98. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en el RD. 486/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

#### **Artículo 99. Circulación interior**

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo con puertas resistentes al fuego.

#### **Artículo 100. Ordenación de la carga y descarga**

Los locales con una superficie comercial útil superior a quinientos (500) metros cuadrados dispondrán, dentro de su establecimiento, además de los aparcamientos obligatorios, de una dársena con altura libre mínima trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados. Las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) por cuatro (4) metros, y estarán dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

### **Artículo 101. Espacios profesionales en terciario comercial**

Son espacios destinados fundamentalmente a actividades económicas,- comerciales o artísticas, sin que pueda considerarse residencia a efectos del posible empadronamiento, que en todo caso no será admitido.

Sus características son las siguientes:

- Solo son admisibles en relación con los de la Clase B (comercio)
- La superficie útil mínima es de 50 metros cuadrados
- La altura libre máxima entre suelo y techo, excluyendo los falsos techos será de 5 metros
- Sólo el cuarto de aseo podrá constituir una dependencia independiente, separada del resto por paramentos fijos (muros o tabiques).

Los espacios profesionales sólo podrán implantarse en aquellas ubicaciones (zonas o parcelas) señaladas específicamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

### **Artículo 102. Pasajes comerciales**

Los pasajes comerciales sólo pueden establecerse en planta baja. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos, y un ancho superior al siete por ciento (7%) de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de cuatro (4) metros. Cuando el pasaje haya de servir de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro sobre la cifra fijada en el párrafo anterior. En los pasajes podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de las condiciones definidas en el apartado "Aseos". Los pasajes tendrán una altura mínima de tres (3) metros libres.

### **Artículo 103. Almacenaje de productos alimentarios**

Los locales en que se comercie con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

### **Artículo 104. Grandes superficies comerciales**

En relación con los denominados "Grandes establecimiento comerciales", será de aplicación la normativa vigente de Comercio de la Comunidad de Madrid. La concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

### 3. OFICINAS

#### **Artículo 105. Definición**

Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y las que se establezcan en los puntos siguientes.

#### **Artículo 106. Altura libre mínima y superficie mínima de los locales**

Los locales destinados al uso de oficinas dispondrán de una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros excepto las oficinas autorizadas en situación 3ª cuya altura y condiciones serán las correspondientes al uso de vivienda.

En zonas calificadas con uso característico industrial la superficie útil mínima de cada local destinado a uso de oficinas no asociado al uso industrial será de cien (100) metros cuadrados. En zonas calificadas con uso característico de terciario la superficie útil mínima de cada local destinado a uso de oficinas será de cincuenta (50) metros cuadrados

#### **Artículo 107. Aseos**

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

La cabina del inodoro tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

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. En este caso se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

#### **Artículo 108. Escaleras**

Cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros. En el caso de edificios con uso de vivienda, se admitirá la anchura mínima específica para el uso de vivienda.

#### **Artículo 109. Uso de Oficinas en locales en semisótano o sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

En edificio de uso exclusivo de oficinas, los usos establecidos en semisótano tendrán el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje-aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, gimnasio y comedor del personal, salas de formación, de reunión, y similares. Estos usos asociados al característico de oficinas que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

La altura libre de estos semisótanos no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### **Artículo 110. Accesos interiores**

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. En el caso de edificios con uso de vivienda, se admitirá la anchura mínima específica para el uso de vivienda.

#### **Artículo 111. Ventilación e iluminación**

Las condiciones ambientales de ventilación e iluminación se ajustarán a lo establecido en el RD. 486/1997 de 14 de abril sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

#### **Artículo 112. Condiciones de los espacios profesionales en uso de oficinas**

Los espacios profesionales son espacios destinados fundamentalmente a actividades económicas o artísticas, sin que pueda considerarse residencia a efectos del posible empadronamiento, que en todo caso no será admitido.

Sus características son las siguientes:

- Solo son admisibles en relación con los de la Clase C (oficinas)
- La superficie útil mínima es de 50 metros cuadrados
- La altura libre máxima entre suelo y techo, excluyendo los falsos techos será de 5 metros
- Sólo el cuarto de aseo podrá constituir una dependencia independiente, separada del resto por paramentos fijos (muros o tabiques).

Los espacios profesionales sólo podrán implantarse en aquellas ubicaciones (zonas o parcelas) señaladas específicamente por el Plan General de Ordenación Urbana.

#### 4. TERCIARIO RECREATIVO

##### **Artículo 113. Definición**

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y relación. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y Ley 17/1997 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas), así como las que le fueren de aplicación sobre las condiciones higiénico sanitarias de establecimientos donde se elaboran y consumen bebidas y comidas.

##### **Artículo 114. Altura libre mínima**

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura mínima recomendada de trescientos veinte (320) centímetros pudiéndose rebajar, mediante falso techo, para cubrir aislamientos acústicos o conductos de instalaciones. La altura resultante desde el suelo del local al falso techo no será inferior a doscientos ochenta (280) centímetros, con excepción de los locales sujetos a reglamentos específicos, donde se exijan alturas superiores.

##### **Artículo 115. Aseos y escaleras**

Dispondrán con absoluta independencia aseos para señoras y caballeros dotados de inodoro y lavabos, en la siguiente proporción:

- Hasta cien (100) metros cuadrados de superficie, un aseo para caballeros y un aseo para señoras.
- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un aseo para caballeros y un aseo para señoras.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiendo de un vestíbulo de aislamiento, siendo independientes para señoras y caballeros.

La cabina del inodoro tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

Cuando la superficie útil destinada al público supere los 300 m<sup>2</sup> deberá existir, debidamente señalizado al menos un aseo utilizable por personas en silla de ruedas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

En locales con superficie total inferior a 100 m<sup>2</sup> que se encuentren ubicados en Centros Comerciales que cuenten con servicios higiénicos comunes no será exigible la dotación correspondiente al local. Esta condición excepciona la exigida en el artículo 9.4 de la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Higiénicas Sanitarias en establecimientos donde se elaboran y consumen comidas y bebidas.

Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

### **Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo**

1. Se consideran terrazas anexas los recintos o instalaciones al aire libre o en edificio cubierto anexas o accesorios a establecimientos de cafeterías, bares, restaurantes o similares en los que se practican las mismas actividades que el establecimiento de que dependen.
2. En dichos recintos o instalaciones se admitirán cerramientos verticales acristalados formados por estructuras ancladas al suelo, con material de cubrición libre, siempre que sea acorde con la estética del conjunto. En general la superficie máxima cubierta no podrá superar el 50% de la superficie de que disponga el local al que se encuentra anexa. El aforo de estas terrazas anexas incrementará el aforo que disponga el local a efectos de cumplimentar las condiciones de evacuación y seguridad contra incendios establecida en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.. Deberán cumplir el resto de parámetros urbanísticos establecidos por la ordenanza de aplicación a la parcela. En todo caso, no podrá ocasionar molestias a los vecinos.

No obstante lo anterior, en la vía pública solamente se podrá autorizar la colocación de terrazas cubiertas siempre que quede un paso libre de al menos tres metros y la superficie de la terraza no ocupe más de la mitad de la anchura de la acera. En cualquier caso el Ayuntamiento tendrá en cuenta la incidencia sobre la vía pública para autorizar o en su caso denegar la instalación, aunque esta cumpla con los requisitos exigidos.

3. *Se distinguen las siguientes tipologías de terrazas anexas:*

#### **A. Terrazas en suelo privado anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo privado**

- a) Terrazas cubiertas. Se admitirán en cualquier planta del edificio siempre que la zona a cubrir tenga la consideración de superficie privada de acceso público.

En los centros comerciales y edificios de uso terciario donde se concentren un gran número de establecimientos de uso Terciario Recreativo, será requisito imprescindible para la autorización de las terrazas cubiertas, la presentación de un estudio global, visado por técnico competente, sobre la distribución de todas las terrazas vinculadas al centro, para el establecimiento de la línea de fachada de las terrazas cubiertas, con el fin de armonizar estas nuevas instalaciones con el diseño y morfología de la edificación original. El citado

estudio justificará que la superficie máxima cubierta del conjunto, no supera el 50% de la superficie total de los locales de uso Terciario Recreativo, y fijará la superficie máxima por cada local.

Deberá garantizarse la no disminución de las condiciones de evacuación de los mismos por debajo de los mínimos reglamentarios.

Deberá acreditarse la propiedad o título jurídico que habilite para la utilización privativa del espacio y la autorización de la comunidad de propietarios afectada.

La autorización para la instalación de estas terrazas tendrá una vigencia máxima de diez años (10 años). Transcurrido dicho plazo se revisarán las circunstancias que motivaron su otorgamiento, pudiéndose prorrogar su vigencia por períodos de cinco años (5 años) mientras se mantenga la actividad en el local al que encuentra anexa.

- b) Terrazas no cubiertas. Las autorizaciones para terrazas no cubiertas serán anuales cuando se trate de terrazas en el interior de centros comerciales y temporales para el resto.

**B. Terrazas en suelo público anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo privado**

Las terrazas que se sitúen en la vía pública u otros suelos públicos cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza de Ocupación del Suelo en la Vía Pública y en la correspondiente concesión o autorización administrativa, que tendrán la misma vigencia máxima que se prevé en los apartados anteriores.

**C. Terrazas en suelo público anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados en suelo público**

Las terrazas situadas en suelo público y anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo situados también en suelo público cumplirán las condiciones establecidas en las correspondientes concesiones o autorizaciones administrativas y su período de vigencia será el previsto en dichos títulos.

4. Las autorizaciones y concesiones ya otorgadas mantienen el régimen y los plazos de vigencia autorizados en el título correspondiente.

**Artículo 117. Uso Terciario Recreativo en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

En el semisótano podrá autorizarse la cocina del uso característico situado en planta baja, excepto en edificio con uso de vivienda.

Los usos asociados al característico recreativo que se establezca en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas,

evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

La altura libre de estos semisótanos no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

#### **Artículo 118. Terciario recreativo en edificio con uso vivienda**

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrán ubicarse en planta baja y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

### **SECCION CUARTA. USO DOTACIONAL: Equipamientos sociales.**

#### **1. RELIGIOSO**

##### **Artículo 119. Definición**

Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando se encuentre unido al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

##### **Artículo 120. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a doscientos ochenta (280) centímetros.

En aquellos locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984, que no dispongan de esta altura se autorizar licencias de apertura si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

##### **Artículo 121. Uso religioso en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional religioso como permitido, este



uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario que se desarrolle en plantas superiores.

El uso dotacional religioso que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a doscientos cincuenta (250) centímetros.

## 2. CULTURAL

### **Artículo 122. Definición**

Que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos,...).

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista uso de vivienda podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior.

### **Artículo 123. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a doscientos ochenta (280) centímetros.

En aquellos locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984, que no dispongan de esta altura se autorizar licencias de apertura si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- c) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

### **Artículo 124. Aseos**

Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un cuarto de aseo con inodoro y lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de cien (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

#### **Artículo 125. Uso cultural en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional cultural como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso de salas de exposiciones.

El uso dotacional cultural que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura libre de estos locales no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

### 3. DOCENTE

#### **Artículo 126. Definición**

Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que le fueren de aplicación.

Los centros escolares, universitarios y de investigación deberán estar ubicados en edificios destinados exclusivamente a esos fines, a excepción de los centros de educación infantil que podrán localizarse en edificios con otros usos.

#### **Artículo 127. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a doscientos ochenta (280) centímetros.

En los locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984, que no dispongan de la altura establecida, se podrán autorizar licencias de apertura si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- b) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

#### **Artículo 128. Aseos**

A Los centros de enseñanza regladas se exigirá la dotación de aseos que dispongan las disposiciones vigentes.

Las academias y centros de enseñanza no reglada dispondrán de servicios higiénicos con la siguiente proporción:

- Hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo
- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de doscientos (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento independiente para cada sexo.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo

de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

### **Artículo 129. Uso docente en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares. En ellos no podrá instalarse ningún tipo de aula.

En edificio de uso exclusivo, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, cocinas, comedores, servicios higiénicos, Laboratorios, actividades deportivas, etc.).

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional docente como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- se autorizará exclusivamente el uso de guarderías (educación infantil) y talleres de formación profesional en edificios de uso característico industrial.
- Se autoriza exclusivamente el uso de guarderías (educación infantil) en edificios con uso característico oficinas

El uso dotacional docente que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

#### 4. ADMINISTRATIVO

##### **Artículo 130. Definición**

Comprende los servicios mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las Administraciones públicas en todos sus niveles , Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos.

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas.

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones , servicios higiénicos, y similares.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional administrativo como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso para servicios de atención al público de administraciones públicas y organismos dependientes.

El uso dotacional administrativo que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

#### 5. SANITARIO

##### **Artículo 131. Definición**

Que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, clínicas veterinarias, etc., excluyendo los que se presten en despachos profesionales.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista el uso de vivienda sólo podrá ubicarse en planta baja, y en primera cuando ésta esté unida al local de planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

### **Artículo 132. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a doscientos ochenta (280) centímetros.

En aquellos locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984, que no dispongan de esta altura se autorizar licencias de apertura si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- d) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

### **Artículo 133. Aseos**

Se exigirá la dotación de aseos que dispongan las disposiciones vigentes, y como mínimo:

- Hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo
- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de doscientos (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento independiente para cada sexo.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

### **Artículo 134. Uso sanitario en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones , servicios higiénicos, y similares. No obstante en semisótano además de los anteriores se permitirán como usos asociados, el uso para

quirófanos, laboratorios auxiliares, rayos X o tratamientos similares, cumpliendo las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, protección contra incendios, dotación de plazas de aparcamiento, etc.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional sanitario como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso para servicios de atención al público de mutuas laborales.

El uso dotacional sanitario que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

La altura libre de estos locales no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

## 6. ASISTENCIAL

### **Artículo 135. Definición**

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, mediante servicios sociales o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, personas discapacitadas, excepto geriátrico.

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

En los edificios con uso de vivienda podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior.

### **Artículo 136. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a doscientos cincuenta (250) centímetros.

### **Artículo 137. Aseos**

Se exigirá la dotación de aseos que dispongan las disposiciones vigentes, y como mínimo:

- Hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo

- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.
- A partir de doscientos (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento independiente para cada sexo.

La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

#### **Artículo 138. Uso asistencial en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

En edificio de uso exclusivo asistencial, los usos establecidos en semisótano tendrán el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, gimnasio, lavandería, salas multiuso y similares. Estos usos asociados al característico reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, protección contra incendios, etc.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional asistencial como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

- o se autorizará exclusivamente el uso para servicios social correspondientes a centros de día de tercera edad.



El uso dotacional asistencial que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

## 7. GERIÁTRICO

### **Artículo 139. Definición**

Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria de carácter residencial destinada a la tercera edad, (residencia de ancianos).

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

En los edificios con uso de vivienda podrán ocupar la planta baja y la primera, cuando se encuentre unida ésta al local del nivel inferior.

### **Artículo 140. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior en ningún caso a doscientos cincuenta (250) centímetros.

### **Artículo 141. Aseos**

Se exigirá la dotación de aseos que dispongan las disposiciones vigentes.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

### **Artículo 142. Uso geriátrico en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

En edificio de uso exclusivo asistencial, los usos establecidos en semisótano tendrán el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, gimnasio, lavandería, salas multiuso y similares. Estos usos asociados al característico reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, protección contra incendios, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación

## 8. OCIO Y ESPECTÁCULOS

### **Artículo 143. Definición**

Que comprende los locales e instalaciones dedicados al recreo de las personas (parques zoológicos, parques de atracciones, parques acuáticos, circos ambulantes y similares).

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

### **Artículo 144. Altura libre mínima**

La altura libre de estos locales no será inferior a trescientos veinte (320) centímetros.

### **Artículo 145. uso de ocio y espectáculos en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc.

En edificio de uso exclusivo de ocio y espectáculos, los usos establecidos en semisótano tendrán el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, servicios higiénicos, y similares.

La altura mínima de estos semisótanos o sótanos será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

## 9. DEPORTIVO

### **Artículo 146. Definición**

Que comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista también el uso de vivienda, sólo podrá ubicarse en planta baja y en semisótano cuando esté unido al local de planta baja, y el acceso se realice desde

la planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

#### **Artículo 147. Altura libre mínima**

La altura libre de los locales sobre rasante y semisótanos con uso característico no será inferior a doscientos ochenta (280) centímetros.

En aquellos locales de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1984, que no dispongan de esta altura se autorizar licencias de apertura si se cumplen simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Que la altura no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
- e) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

#### **Artículo 148. Aseos**

En locales cerrados, se dispondrán servicios higiénicos en la siguiente proporción:

- Hasta cien (100) metros cuadrados, un inodoro, ducha y lavabo.
- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro, ducha y lavabo.
- Si las instalaciones son utilizadas simultáneamente por personas de ambos sexos, se exigirá, en todo caso, aseos independientes. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del local y deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento. La cabina del inodoro o ducha tendrá unas dimensiones mínimas de ochenta (80) por cien (100) centímetros de superficie y doscientos treinta (230) centímetros de altura, disponiendo de un vestíbulo o zona de aislamiento de cien (100) por ciento veinte (120) centímetros de superficie.

En aquellos edificios que dispongan de servicios higiénicos comunes se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Además, se dispondrá de un servicio higiénico para personas con limitación o movilidad reducida cuando la superficie de la actividad sea superior a trescientos (300) metros cuadrados.

#### **Artículo 149. Uso deportivo en locales en semisótano y sótano primero**

En general los locales que se establezcan en semisótano o sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso estará asociado al principal, que se desarrollará sobre rasante, y tendrá respecto a éste un carácter secundario, tales como, garaje-aparcamiento, almacenes, cuarto de instalaciones, servicios higiénicos, etc. No obstante en semisótano se autoriza el uso deportivo como asociado al docente que se desarrolle sobre rasante.

Si las normas zonales del Plan General o las ordenanzas particulares del planeamiento incorporado, específico o remitido contemplan el uso dotacional deportivo como permitido, este uso podrá establecerse en semisótano como no asociado al característico de terciario o industrial que se desarrolle en plantas superiores, con las siguientes particularidades:

El uso dotacional deportivo que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir en orden a la protección contra incendios, lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie destinada a este uso.

En general no se permitirán accesos directos desde el exterior, salvo por exigencias de alguna normativa específica aplicable al uso, debiendo acceder desde el acceso general del edificio.

## **CAPITULO II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.**

### **Artículo 150. Supresión de barreras arquitectónicas**

En todas las edificaciones será de aplicación la Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, y el Decreto 138/98, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de dicha Ley.

## **TITULO VII. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

### **CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 151. Definición**

Se consideran dotaciones de servicio de un edificio o local, las destinadas a proveer al mismo las condiciones adecuadas para su correcto funcionamiento de acuerdo al uso que tiene previsto.

Las dotaciones de servicio de un edificio podrán ser obligatorias o facultativas.

#### **Artículo 152. Aplicación**

Serán exigibles tanto en las obras de nueva edificación, como en las de reestructuración, así como a los locales resultantes de obras de reestructuración y acondicionamiento.

## **CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL**

### **Artículo 153. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable.**

Los edificios dispondrán de medios adecuados para suministrar agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del agua, debiendo cumplir las medidas que establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

La fuente de suministro será la red pública de abastecimiento y distribución de agua.

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

### **Artículo 154. Dotación de servicio de energía eléctrica**

Todo edificio dispondrá de suministro de energía eléctrica desde la red de servicio público de la empresa distribuidora, instalación de enlace con la citada red de distribución e instalación interior hasta cada uno de los puntos de utilización.

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación, debiendo cumplir las medidas que establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

### **Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización**

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos. Dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas destinadas a proporcionar bienestar térmico de sus ocupantes, regulando el rendimiento de las mismas y de sus equipos. Esta exigencia se desarrolla actualmente en el vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios, RITE, y su aplicación quedará definida en el proyecto del edificio. Además deberán cumplirse las medidas que establece que establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Esta instalación podrá complementarse mediante un sistema de ventilación o de aire acondicionado, pudiendo integrarse todos ellos en una única instalación de climatización.

En locales con actividad, la evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, un radio de dos (2) metros de cualquier hueco de ventana medido desde cualquier punto de la rejilla de salida, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo dos y medio (2,5) metros de cualquier ventana medidos desde cualquier punto de la rejilla de salida; si además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos y medio (2,50) metros y estarán provistos de una rejilla de cuarenta y

cinco (45°) grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro (4) metros. Para volúmenes de aire superiores a un (1) metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un (1) metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de diez (10) metros.

En el uso de vivienda el conducto de evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de la climatización de la vivienda se realizará de forma que el punto de salida de aire de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador del equipo de climatización diste, como mínimo, una distancia de dos (2) metros de cualquier hueco de vecino colindante situada al mismo nivel o nivel superior en plano vertical, medida desde cualquier punto de la rejilla de salida.

Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz que impida que se produzca goteo al exterior. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir un elemento discordante en la composición.

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

#### **Artículo 156. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria**

Todo edificio en los que se prevean aseos, instalaciones de limpieza, cocinas y similares estarán dotados de una instalación de producción de agua caliente sanitaria.

Los edificios de nueva construcción y rehabilitación de edificios existentes de cualquier uso en los que exista una demanda de agua caliente sanitaria y/o climatización de piscina cubierta cumplirán lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

#### **Artículo 157. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos**

Los edificios dispondrán de espacios y medios para extraer los residuos ordinarios generados en ellos de forma acorde con el sistema público de recogida de tal forma que se facilite la adecuada separación en origen de dichos residuos, la recogida selectiva de los mismos y su posterior gestión todo ello de conformidad con lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

En las viviendas unifamiliares aisladas los cubos de basura se situarán en la entrada formando un elemento de conjunto en cuyas dimensiones se pueda almacenar un contenedor. No computarán en edificabilidad cuando su altura libre sea menor de ciento setenta (170) centímetros.

En las viviendas adosadas y colectivas, las dimensiones serán en función del número de viviendas, tomando como referencia la de un contenedor por cada siete viviendas.

En todos los casos, los cuartos de basura serán de similares características a la edificación principal, y no superarán las alineaciones oficiales.

### **Artículo 158. Dotación de servicio de saneamiento**

Los edificios dispondrán de medios adecuados para extraer las aguas residuales generadas en ellos de forma independiente o conjunta con las precipitaciones atmosféricas y con las escorrentías, de conformidad con lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Todo edificio dispondrá de un sistema de evacuación de las aguas residuales hasta la red pública de alcantarillado.

Igualmente dispondrá de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillada, no estando permitido el vertido directamente sobre el espacio público.

## **CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS**

### **Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos**

En locales con actividades, la evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión, de calderas de calefacción no domésticas, se realizará a través de la adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de quince (15) metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) kilocalorías; estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto visible desde dicha desembocadura de los edificios ubicados a menos de quince (15) metros.-

En el uso de vivienda los conductos de evacuación que parten del aparato productor de humos, extractores y calderas de calefacción, acometerán a una chimenea de recorrido vertical con evacuación en cubierta cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura de la cubierta o azotea del propio edificio, cuando la distancia de las chimeneas a la medianería colindante sea como mínimo de tres (3) metros. Si la distancia de la chimenea a la medianera colindante es inferior a tres (3) metros la desembocadura de la chimenea sobrepasará un (1) metro la altura de la cubierta o azotea del edificio colindante. Sólo en el caso de viviendas unifamiliares o en edificios construidos antes de la aprobación del Plan General de 1.999, o evacuación a través de calderas estancas, se podrá evacuar directamente a fachada.

La ventilación de aseos, cuartos de baños, cuartos de basura, despensas, garajes y servicios similares se autoriza mediante chimeneas de ventilación en cubierta o rejillas en fachada. Estas rejillas cumplirán las distancias establecidas en el artículo 155 de la presente ordenanza, y en todo caso lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

### **Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores**

Deberán disponer de ascensor todos aquellos edificios en los que sea necesario salvar en su interior una diferencia de altura superior a once (11) metros, entre la cota del pavimento del último piso y la rasante de la acera en el acceso del edificio. Los ascensores se ajustarán a las disposiciones vigentes.

En todo caso deberán cumplir las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y demás normativas sectoriales de aplicación.

En edificios existentes se podrán instalar aparatos elevadores en las siguientes situaciones:

- Instalación en la caja de escaleras con las siguientes condiciones:
  - a) La ubicación en planta baja permitirá un ancho de portal desde el acceso hasta el ascensor de 1,5 metros
  - b) Si las puertas del ascensor abren hacia el rellano de la escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera por lo que, en estos casos, el espacio libre del barrido de la puerta será de 1 metros.
  - c) Deberán permanecer los huecos de luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>, por planta y superficie de ventilación de 500 cm<sup>2</sup> en planta.
- Instalación en patios con las siguientes condiciones:
  - a) Podrán instalarse en patios de comunidad siempre y cuando permitan obtener luces y ventilación de las piezas con fachada a patio, con las condiciones establecidas para cada uso en la presente Ordenanza.
  - b) En caso de tapar parcialmente la proyección de luz y ventilación con la caja de ascensor, justificará que la parte no afectada cumple con las condiciones establecidas para cada uso en la presente Ordenanza.
  - c) En caso de tapar en su totalidad la proyección de luz y ventilación podrá instalarse un ascensor sin caja perimetral, con guías al descubierto, cerrándose únicamente en planta baja.
  - d) No podrá instalarse ningún tipo de maquinaria en patio que sea susceptible de cubrirse.
  - e) En todos los caso, se mantendrá la ventilación de la caja de escalera existente.
- Instalación en fachadas.
  - a) No sobresaldrá de la alineación oficial de fachada. Excepcionalmente se admitirá sobresalir la alineación oficial con la instalación del aparato elevador cuando concurren las siguientes tres condiciones:
    1. La instalación del aparato elevador sea imprescindible para permitir la accesibilidad a personas con limitación o movilidad reducida, que sea debidamente justificada.
    2. La instalación no sea posible en otra zona del edificio.
    3. La instalación no afecte el desarrollo urbanístico ni suponga reducción de la calidad del espacio público existente destinado al tránsito peatonal y rodado.
    4. Los cerramientos laterales de la caja del ascensor deberán ser de vidrio, garantizándose su limpieza y mantenimiento exterior, salvo en el arranque de nivel de calle que podrá ser opaco hasta una altura de 3 metros.



b) En el caso de instalación en fachada posterior, fuera de la alineación interior, se separará de la finca colindante una distancia igual al saliente.

- Instalación de ascensores para supresión de barreras.

Además de las condiciones señaladas anteriormente en función de la ubicación del ascensor, se deberán cumplir las prescripciones de la Ley 8/93 de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

#### **Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones**

Será de aplicación el Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

### **CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO**

#### **Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento**

Las edificaciones dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios. Esta obligación se extenderá a los espacios no edificados destinados al desarrollo de una actividad.

No obstante, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la totalidad de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en este capítulo, reduciendo la dotación obligatoria o mínima o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurren circunstancias que, ajuicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, de la parcela, del viario, y otras similares. La exención parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución de la dotación de servicio de aparcamiento.

La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función del uso al que se destinen los edificios, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsible de usuarios, de acuerdo con los siguientes criterios, salvo que las Normas zonales del Plan General, u ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido fijen otros distintos:

- *Uso Residencial.*

Con carácter general se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables y, en todo caso, 1,2 plazas de aparcamiento por vivienda en edificación colectiva. No obstante, se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por vivienda en edificación cerrada del casco (zona 1 y zona 4). En vivienda en edificación colectiva tipo estudio en edificación cerrada del casco (Zona 1. y Zona 4), no se exigirá la dotación de aparcamiento cuando el porcentaje respecto del total de viviendas en la parcela sea igual o inferior al 20%; cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas. La dotación en la Zona 1 y Zona 4 será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante. En

edificación unifamiliar la dotación mínima será de 1 plaza por vivienda, y la superficie máxima de aparcamiento será de 125 m<sup>2</sup>.

– *Uso Industrial.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de edificables.

– *Uso Terciario.*

Para las clases Hotelera, Comercial, Oficinas y Terciario Recreativo se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificable. Quedan eximidos de esta obligación los locales situados en la zona 1 y zona 4 cuya superficie útil no pueda superar los 50 m<sup>2</sup>

– *Uso Dotacional-Equipamientos.*

*Religioso.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificable.

*Cultural.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada (200) metros cuadrados edificables, y una plaza por cada 5 usuarios. Ambas condiciones se cumplirán de forma independiente

*Docente.*

Los centros escolares de Enseñanza Primaria y Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, así como los centros de enseñanza no regladas (centros de idiomas, academias,...) dispondrán una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificables.

Asimismo, los equipamientos educativos dedicados a Enseñanza Primaria o Secundaria, Bachillerato y Formación Profesional, que se dispongan en edificios exclusivos contarán como mínimo con una superficie en el interior de la parcela para la espera, embarque y desembarque, de 1 autobús por cada 250 plazas escolares, o fracción superior a 125, y de 5 plazas para visitantes en superficie.

Los equipamientos educativos dedicados a enseñanza superior o universitaria, dispondrán al menos de 25 plazas cada cien (100) metros cuadrados de superficie de aulas.

Todos los equipamientos educativos dispondrán de una reserva mínima de diez (10) metros cuadrados para el aparcamiento de bicicletas.

*Administrativo.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificable.

*Sanitario.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> edificable

Asistencial

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificable.

Geriátrico.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificable.

Ocio y espectáculo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores.

Deportivo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores, más 1 plaza por cada 10 practicantes.

**Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento**

Serán exigibles en las obras de nueva edificación y reestructuración, así como a toda obra de cualquier tipo, en las que por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. No obstante, serán objeto de estudio caso por caso, para el establecimiento de las condiciones que deberá cumplir el diseño de la dotación de garaje las siguientes situaciones:

- Edificios existentes erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999 en los que se pretenda implantar el uso de garaje.
- Solares situados en suelo urbano, norma zonal 1 y 4 con características de forma y dimensión complejas o especiales.

Será de obligado cumplimiento la Ley 8/93 de 22 de junio de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

**1. Plaza de aparcamiento.**

Es un espacio debidamente señalizado, destinado al estacionamiento de vehículos.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- a) Para vehículos de dos ruedas. Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.
- b) Para vehículos automóviles pequeños. Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

- c) Para vehículos automóviles medios. Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.
- d) Para vehículos de personas discapacitadas. Quinientos (500) centímetros de longitud por trescientos sesenta (360) centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a doscientos sesenta (260) centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos, peatonal u otros espacios libres sin uso.
- e) Para vehículos industriales ligeros. Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.
- f) Para vehículos industriales pesados y autobuses. Novecientos (900) centímetros de longitud por trescientos (300) centímetros de anchura.
- g) Excepciones a las dimensiones de las plazas
  - Dichas anchuras se entienden dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta un cinco por ciento (5%) de la anchura en, como máximo, el diez por ciento (10%) de la longitud de la plaza, cuando los pilares estén situados sobre las líneas laterales.
  - En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por un muro su anchura mínima podrá ser:
    - Doscientos cincuenta (250) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño. (plaza pequeña)
    - Doscientos sesenta y cinco (265) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil medio. (plaza grande)
  - En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima podrá ser:
    - Doscientos setenta y cinco (275) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño (plaza pequeña).
    - Doscientos noventa (290) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil medio (plaza grande).
- h) Para estacionamiento de bicicletas. Doscientos (200) centímetros de longitud por sesenta (60) centímetros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

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

Para el cómputo de la dotación de plazas de aparcamiento se considerarán únicamente aquellas que tengan acceso y salida directa a los pasillos de distribución. Las que puedan albergar a más de un vehículo con un único acceso o salida común computarán como una única plaza.

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 otra solución.

Se reservará para vehículos automóviles medios un mínimo del noventa por ciento (90%) del número total de plazas.

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, localización, y en su caso del número previsto de usuarios.

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 a todos los usos del edificio no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

## 2. Accesos de vehículos a garajes

Los viales y puertas de acceso de vehículos desde el exterior a los garajes podrán resolverse mediante:

- a) 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.
- b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido.

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

Los viales y puertas de acceso de vehículos a los garajes no podrán ser utilizados como acceso peatonal al edificio, debiendo establecerse en todo caso un sobreecho mínimo de ochenta (80) centímetros para este fin con separación física entre la zona de vehículos y la peatonal.

Con carácter general en edificios de tipología colectiva no se admitirán garajes con accesos independientes desde la vía pública para cada una de las plazas. No obstante será objeto de estudio caso por caso la posibilidad de implantación de más accesos independientes, en aquellos solares que presenten formas y dimensiones especiales o complejas.

Los garajes dispondrán como mínimo:

- a) Cuando su superficie útil sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.

- a.1) 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 que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.
- a.2) Cuando la longitud 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 del acceso.
- b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil (1.000) y ocho mil (8000) metros cuadrados, 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.
- c) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a ocho mil (8000) 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.

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

- a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad.
- b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico.

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

- a) Su anchura mínima será coincidente con los viales de acceso exterior
- b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el menor de los gálibos a los que sirve.
- c) Cuando el edificio se sitúe sobre la alineación oficial, el acceso de vehículos al interior del garaje deberá contar, excepto en vivienda unifamiliar adosada o pareada, con un espacio de espera de cinco (5) metros de fondo mínimo dentro de la parcela, cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. Esta zona de espera podrá reducirse a cuatro (4) metros si la acera dispone de un ancho  $\geq$  a ciento cincuenta (150) centímetros. En las edificaciones de la Norma Zonal 1, cuando, por las dimensiones de la parcela sea inviable la localización del espacio de espera dentro de la parcela, se podrá ubicar sobre la vía pública sin modificar la rasante de ésta.

Igualmente en parcelas cuya edificación se sitúe aislada respecto de los linderos, el cerramiento de la parcela se dispondrá de forma que cuente en la zona de acceso de

vehículos con un espacio de espera de 5 metros de fondo, medido desde la calzada de circulación, y cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado.

d) La puerta de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo. Podrá sobresalir en su apertura sobre la alineación oficial cuando el eje de giro sea horizontal y se sitúe a una altura de 2 metros respecto de la rasante de la acera.

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

Las rampas tendrán una pendiente máxima del diecisiete por ciento (17%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) 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, o 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:

- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a (12) metros.
- b) 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.
- c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

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.

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). No será obligatorio la implantación de un espacio de espera de 4 metros de fondo en el interior de la parcela.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse el acceso peatonal 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 cumplirá, en su caso, la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### 3. Criterios de diseño en el interior de los garajes

En las zonas de uso Aparcamiento y vías de circulación de vehículos existentes en los edificios, con excepción de los aparcamientos de las viviendas unifamiliares, se deberá cumplir lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

Los garajes podrán resolver su movilidad interna según el sistema convencional, cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente, o mecánico, cuando los vehículos para acceder a la plaza requieren la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos.

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

La anchura mínima de los pasillos de distribución será de quinientos (500) centímetros.

En general se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

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

No se permitirá la compartimentación del local ni la distribución injustificada de tabiquería, debiendo quedar diáfana la superficie destinada al uso de garaje-aparcamiento.

El garaje cumplirá la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

El garaje podrá comunicarse con cuarto de calderas, salas de maquinaria, centros de transformación, cuartos trasteros u otros servicios autorizados cuando éstos tengan otro acceso distinto del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios. El garaje podrá comunicarse con escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones propias de garaje y extinción de incendios siempre y cuando se disponga de vestíbulo previo.

Las escaleras situadas por encima del nivel del garaje no tendrán nunca continuidad con las de acceso al mismo, será preciso interrumpir la comunicación mediante la oportuna puerta practicable en el nivel superior al uso de garaje o bien realizar una caja de escalera independiente.

#### **Artículo 164. Altura libre mínima en garajes**

La altura libre de piso no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos veinte (220) centímetros 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 veinte (220) centímetros.

En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de doscientos veinte (220) centímetros admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

### **Artículo 165. 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.

#### *1. Ventilación natural*

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante y semisótanos 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:

- a) Huecos permanentemente abiertos al exterior con una superficie total mínima de un (1) metro cuadrado por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de garaje, situándose al menos 2 huecos en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el local, 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.

Preferentemente 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.

#### *2. Ventilación forzada*

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

- a) El sistema garantizará un caudal de extracción de seis (6) renovaciones por hora.
- b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.
- c) 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.

- d) 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.
- e) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.
- f) Si la chimenea desemboca en la zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
  - f.1) 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, y alejada 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes o propias.
  - f.2) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

Estas condiciones no son de aplicación a los garajes aparcamientos realizados bajo la vía pública.

- g) Si la chimenea desemboca en la cubierta deberá sobrepasar 1 m la altura máxima del edificio, alejada 15 m de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes.

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

#### **Artículo 166. Saneamiento en garajes**

A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo.

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.

Los garajes más de seiscientos (600) metros cuadrados dispondrán de un cuarto de aseo con lavabo e inodoro.

#### **Artículo 167. Iluminación en garajes**

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.

#### **Artículo 168. Seguridad contra incendios**

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

### **Artículo 169. Aparcamientos mecánicos**

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

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.

Los aparcamientos mecánicos regulados en esta sección se clasifican en:

- a) 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 la entrega de vehículo 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.
- b) Clase II: aparcamientos parcialmente mecánicos. Son aquéllos 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.

### **Artículo 170. Condiciones de los aparcamientos clase I**

#### **1. Accesos y salidas de vehículos**

- a) 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.
- b) 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.

#### **2. 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 salida de emergencia.

### 3. 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.

### 4. Saneamiento

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

### 5. Condiciones de seguridad

a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación de la normativa sectorial de prevención de incendios.

b) 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 aparcamientos clase I las siguientes:

b.1) 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.
- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

b.2) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de servicios de auxilio exterior.

b.3) Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.

b.4) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

## **Artículo 171. Condiciones de los aparcamientos clase II**

### 1. Condiciones generales

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.

### 2. 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.

### 3. Condiciones de seguridad de los sistemas

- a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica.
- b) 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:

b.1) 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 dispositivo 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 automática de emergencia accionable manualmente.
- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

b.2) 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.

## **Artículo 172. Aparcamientos en los espacios libres y en los espacios edificados**

Salvo indicación expresa en sentido contrario en las normas zonales o en la normativa de la figura de planeamiento correspondiente, podrán destinarse a aparcamiento de vehículos en superficie los espacios libres de las parcelas.

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

Se define garaje en las siguientes situaciones:

- a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.
- b) En plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.
- c) En plantas superiores de las edificaciones destinadas a usos no residenciales, siempre que sobre dichas plantas no existan usos distintos de las dotaciones de servicio del inmueble.

En este último caso, el garaje se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde la vía pública a la que da frente la parcela.

## **TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD.**

### **CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES**

#### **Artículo 173. Definición**

Son aquellas que deben cumplir los edificios con el fin de prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

#### **Artículo 174. Aplicación**

Son de aplicación a todo tipo de obras.

### **CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS**

#### **Artículo 175. Condiciones de seguridad contra incendios**

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, y en cuanto a las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, establece la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

### **CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS**

#### **Artículo 176. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.**

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, y a criterio del técnico autor del proyecto, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, la cual quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que deba proteger y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

## **CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS**

### **Artículo 177. Condiciones de seguridad contra caídas**

Las escaleras estarán dotadas de, al menos, un pasamanos situado a 0,90 metros de altura. Las escaleras de anchura igual o superior a 1,20 metros dispondrán de pasamanos a ambos lados. Para anchuras iguales o superiores a 2,40 metros se colocarán pasamanos intermedios en la directriz del tramo.

Las huellas de las escaleras serán de materiales no deslizantes.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros.

Los huecos de los edificios abiertos directamente al exterior, así como terrazas y balcones estarán protegidos por un antepecho de 0,90 metros de altura o una barandilla de 1,00 metro.

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de lo establecido en la normativa técnica en vigor en materia de calidad de la edificación y sus instalaciones.

## **TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

### **Artículo 178. Condiciones de conservación y mantenimiento**

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello conforme a lo dispuesto en la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán someterse a una Inspección Técnica que cumplirá las determinaciones legalmente establecidas y reguladas por la Ordenanza sobre Inspección Técnica de Edificios.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL.- USOS AUTORIZABLES EN SEMISÓTANO**

1. Las condiciones de edificabilidad y de uso de las plantas semisótano previstas en el vigente Plan General de 2009 se aplican a las edificaciones que se autoricen a partir de su entrada en vigor y, en consecuencia, en las plantas semisótano de dichas edificaciones se podrá autorizar cualquier uso contemplado en la ordenanza de aplicación a la parcela siempre que su superficie se compute a efectos de edificabilidad en los términos establecidos en el Plan General. No obstante lo anterior, a las edificaciones que se construyan en suelo público por adjudicatarios de concursos que hayan presentado ofertas vinculadas a un anteproyecto de obra con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de 2009 se les aplicará el régimen de condiciones de edificabilidad y de uso de las plantas semisótano vigente en el momento de presentación de la citada oferta.

2. De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 6.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General, en los edificios existentes en los que se haya computado a efectos de edificabilidad la superficie de los locales en planta semisótano, se podrán autorizar en este nivel semisótano, los usos correspondientes a las plantas sobre rasante, a excepción del uso residencial independiente y siempre que cumplan las condiciones de funcionalidad, uso y accesibilidad a las que se refiere el citado apartado del Plan General.

3. En los edificios existentes que han agotado la edificabilidad se podrán mantener los usos actualmente implantados en los semisótanos y se podrán autorizar en la misma planta semisótano los usos asociados o no asociados al característico situado en la planta sobre rasante que se permiten para cada tipo de uso en los preceptos de esta Ordenanza en los términos que se establecen en dichos preceptos y sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.

4. En las edificaciones existentes que no hayan agotado la edificabilidad se podrán mantener los usos actualmente implantados en los semisótanos o establecer los usos asociados o no asociados al característico situado en la planta sobre rasante en los términos señalados en el apartado anterior exclusivamente en la superficie construida con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que no computa a efectos de edificabilidad. La edificabilidad pendiente de computar se considerará a estos efectos nueva edificación y se aplicará el régimen previsto en el apartado 1 de la presente Disposición.

#### **DISPOSICION DEROGATORIA**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo dispuesto en la presente Ordenanza.