

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

SECCIÓN 1. GENERALIDADES

Art.5.01. Regulación de usos.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases de suelo previstas, tal regulación se establece:

- En el Suelo Urbano a través de las condiciones establecidas para cada Clave de Ordenanza.
- En el Suelo Urbanizable a través de la obligatoriedad de utilizar dentro de las ordenanzas de los Planes Parciales las Claves de Aprovechamiento de las presentes Normas Urbanísticas.
- En el Suelo No Urbanizable a través de la definición de los usos admisibles dentro de cada una de las categorías previstas.

Art.5.02. Aplicación.

Las condiciones generales de los usos serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirá por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen las presentes Normas Subsidiarias deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer además las condiciones establecidas en estas Normas.

Art.5.03. Tipos de usos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado uso principal, uso alternativo, uso complementario y uso prohibido.

Uso principal: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio, pudiendo alcanzar al 100% de la edificación de la parcela.

Uso complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin rebasar el 49% de la edificabilidad total asignada a la parcela.

Uso alternativo: Es aquel que puede sustituir al uso principal rebasando la limitación del 49% de los usos complementarios.

Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

Art.5.04. Clases de usos.

A los efectos de la pormenorización de usos dentro del presente Plan Parcial en el mismo serán de aplicación los siguientes usos:

- Residencial.
- Público Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelero.
- Dotacional.
- Industrial.
- Parque urbano y zonas verdes.
- Aparcamiento.

Art.5.05. Coeficientes de homogeneización.

A los efectos de homogeneización de los distintos usos previstos en cada Área de Reparto con respecto al uso y tipología característico de cada una de ellas, y conforme al artículo 2.2-b de la Ley 20/1997 de la Comunidad de Madrid, las Normas Subsidiarias establecen en las fichas de Condiciones Particulares de desarrollo de los distintos polígonos (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Sectores en Suelo Apto para Urbanizar) coeficientes de ponderación relativa.

En todos los casos cada polígono –Unidad de Ejecución o Sector- constituyen un Área de Reparto independiente y, en las fichas de los Anexos Normativos de las presentes Normas se definen los Sistemas Generales adscritos a cada polígono.

SECCIÓN 2. USO RESIDENCIAL

Epígrafe 1. Definición y Categorías

Art.5.06. Definición.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

Art.5.07. Categorías.

En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen tres categorías:

Categoría 1ª. Edificación Unifamiliar, o la situada en una única parcela de acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas con acceso desde la vía pública que a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- la imposibilidad de disposición utilización independiente de la parcela comunal,
- el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación,
- la superficie de la parcela en la que se localiza la vivienda será superior a la superficie reducida establecida en la ordenanza y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de manzana o promoción unitaria,
- En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la clave de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

Categoría 2ª: Edificación Multifamiliar, o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 3ª: Residencia comunitaria o la correspondiente a residencias y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro.

Es condición común a todas las categorías la localización de la residencia siempre en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene**Art.5.08. Condiciones mínimas.**

Cualquier obra de rehabilitación, ampliación o nueva planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones de:

1. Superficie útil igual o superior a programa mínimo de vivienda debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epígrafe.
2. Disponer una estancia de más de catorce (14) m², de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios privados de manzana o parcela en los que tangencialmente pueda inscribirse un círculo de diez (10) metros de diámetro.
3. Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Art.5.09. Programa de vivienda.

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina, baño y zona de almacenaje.

En las promociones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el programa de vivienda se regulará por su normativa específica, si la tuviera.

Para las viviendas no sujetas a normativa específica y vivienda de promoción libre, las distintas piezas que componen la vivienda deberán cumplir las condiciones siguientes:

- La superficie útil mínima de las estancias de estar, comedor y cocina estarán en función del número de dormitorios de la misma en la dimensión establecida en el siguiente cuadro:

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	ESTAR INDEPENDIENTE	ESTAR+COMEDOR+COCINA
Un dormitorio	14 m ²	20 m ²
Dos dormitorios	16 m ²	20 m ²
Tres dormitorios	18 m ²	24 m ²
Cuatro dormitorios	20 m ²	24 m ²

- Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a siete (7) m² con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud; dicha superficie se podrá dividir en cinco (5) m² de cocina y dos (2) m² de lavadero; en cualquier caso dispondrá de fregadero. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia dispondrá de ventilación forzada que asegure 300 m³/hora.
- Dormitorios: la superficie útil mínima deberá ser superior a diez (10) u ocho (8) m² según se trate del dormitorio principal, o único de la vivienda, o de un segundo dormitorio. En el primer caso tendrá el lado menor con una longitud mínima de doscientos cuarenta (240) centímetros y en el segundo de doscientos (200) centímetros.

- Baño: deberá tener una superficie mínima superior a tres (3) m² debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde el estar; si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso a través del dormitorio si no existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda.
- Pasillos y vestíbulos: en su caso el ancho útil mínimo del pasillo será de ochenta y cinco (85) centímetros pudiéndose producir estrechamientos, no superiores a veinte (20) centímetros de longitud, que produzcan estrechamientos inferiores a setenta (70) centímetros.

Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a ciento cincuenta (150) dm² con un lado mínimo superior a ciento diez (110) centímetros.

- Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un área de almacenaje (armarios) de altura libre no inferior a los dos (2) metros y de acuerdo con el cuadro siguiente:

CAPACIDAD PERSONAS	SUPERFICIE PLANTA	LONGITUD FRENTE
-3	1,2 m ²	1,5 m ²
4	1,6 m ²	1,9 m ²
5	2,0 m ²	2,3 m ²
6	2,4 m ²	2,7 m ²
+ 7	2,8 m ²	+ 3,1 m ²

- Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de estas Ordenanzas, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o dispusiese de un patio que pudiera cumplir tal menester.

Art.5.10. Altura de plantas de edificación.

La altura libre mínima, de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos y medio (2,5) metros. Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en vestíbulos, pasillos y aseos.

En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

Las anteriores alturas libres podrán ser reducidas únicamente con elementos de decoraciones, falsos techos y acabados.

Art.5.11. Accesos comunales.

El acceso a todo edificio de viviendas se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos (200) y ochenta y dos (82) centímetros de altura y ancho respectivamente.

En la clase de viviendas multifamiliares los espacios de acceso cumplirán lo establecido en el Art.4.85 de las presentes Ordenanzas.

Art.5.12. Condiciones singulares de la Residencia Comunitaria.

Las condiciones de locales y edificios destinados a residencia comunitaria serán las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) m² en cuyo caso les será de aplicación complementaria tanto los edificios y locales destinados a hospedaje como las condiciones establecidas en la legislación específica de ámbito autonómico o estatal.

Los establecimientos de residencia comunitaria de superficie superior a quinientos (500) m² de superficie deberán prever una dotación de elementos comunales –accesos, pasillos, salones, servicios- no inferior al treinta (30%) de la superficie total construida de la instalación, al tiempo que deberán prever una reserva de aparcamiento de una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados construidos.

Art.5.13. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas excepto los correspondientes a las campanas de humos de cocina y calderas individuales de vivienda. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados; en todos los casos se cumplirán las determinaciones de la Ordenanza Municipal Medio Ambiente.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

SECCIÓN 3. USO PÚBLICO COMERCIAL: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.14. Definición.

Comprende los espacios y locales abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, oficinas, etc.) así como destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, etc.

Art.5.15. Categorías.

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1. Correspondientes a actividades terciarias de prestación de servicios administrativos, técnicos comerciales y financieros. Dentro de esta categoría se distribuyen tres grados:

- 1a)** Despachos y actividades profesionales.
- 1b)** Oficinas privadas.
- 1c)** Servicios de la Administración.

Categoría 2. Comercio correspondiente a actividades de suministro y venta de mercancías al público. Dentro de esta categoría se distribuyen cuatro grados:

- 2a)** Bares y restaurantes.
- 2b)** Locales comerciales (excluido grado "a")
- 2c)** Agrupaciones comerciales.
- 2d)** Grandes superficies.

Categoría 3. Hostelería, correspondiente a actividades hoteleras con servicios anejos de restaurantes y cafeterías. Dentro de esta categoría se distinguen tres grados:

- 3a)** Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.
- 3b)** Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes con espectáculos.
- 3c)** Establecimientos para el alojamiento temporal con servicios anejos de comedores, cafetería, bebidas, tiendas, pistas deportivas, etc.

Categoría 4. **4a)** Salas de reunión y espectáculos correspondientes a actividades de ocio en régimen de explotación con o sin fines lucrativos.

Art.5.16. Accesos.

Los accesos de los locales destinados a usos públicos comerciales, oficinas y hostelero cumplirán las dimensiones establecidas en la normativa vigente.

Art.5.17. Circulación interior.

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros debiéndose salvar los desniveles con rampas o escaleras de igual anchura que el recorrido sin perjuicio de lo establecido para los recorridos de escaleras, pasos y pasillos accesibles al público que tendrán la anchura mínima establecida por la vigente normativa contraincendios en función de su superficie y características.

Los establecimientos organizados en varias plantas que tengan desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas deberán disponer de ascensor a razón de una unidad cada cuatrocientos (400) m², o fracción, por encima de esa altura siempre que ella esté destinada a los presentes usos. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

Art.5.18. Altura libre de plantas.

La altura mínima libre de planta en obras de nueva planta será de trescientos cincuenta (350) centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías 2 (a, b, c y d), así como en la 1b.

En el resto de las obras de nueva planta, la altura libre mínima de planta sobre rasante será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En todos los casos de edificaciones banqueadas, para adaptarse a la topografía del terreno, al menos el cincuenta (50) por ciento de la superficie del local deberá tener la altura libre mínima de planta consignada en los dos párrafos precedentes.

Los sótanos de las obras de nueva planta de los locales, o conjunto de locales que cuentan con una organización unitaria y un acceso común, que se destinen a usos públicos en piezas vivideras necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior la cual tendrá una superficie superior al 50% de la superficie de la planta sótano; tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros.

En todos los casos la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con el acondicionamiento espacial del local a través de decoraciones de falsos techos de escayola y similar que en cualquier caso deberán tener al menos doscientos cincuenta (250) centímetros de altura libre. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

Los sótanos de las obras de nueva planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior tendrán una altura libre mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En las obras de rehabilitación y/o remodelación, ampliación o cambio de uso en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias la altura libre mínima de plantas será la existente si bien deberán cumplir el resto de normativa sectorial que les sea aplicable en función de su uso y en especial lo previsto en la normativa contraincendios vigente.

Art.5.19. Condiciones particulares de los espacios de comercio.

A efecto del computo de las superficies comerciales se entenderá como superficie comercial la superficie destinada a venta; en caso de no venir detallada en el proyecto se estimara en el 75% de la superficie del local.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

La zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda excepto en el caso de la categoría 1 a).

En el caso de que en el edificio existan viviendas éstas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso comercial en ellas.

Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación/comunicación, existiendo al menos una zona de doble altura con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro mínimo de diez (10) metros.

Las instalaciones localizadas en el ámbito del APD-2.Parque de la Nieve se regirán por las condiciones del Plan Parcial aprobado.

Art.5.20. Condiciones particulares de los espacios de hostelería.

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a hostelería con alojamiento temporal, destinados a residencia deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda tanto en patios como en superficie mínima de estancias y en lo que les fuera de aplicación del Reglamento de Espectáculos.

En este uso, siempre que la instalación tenga cocina, será necesario prever un local para guardar los cubos de basuras en bares de superficie superior a cincuenta (50') m² y discopubs y discotecas y similares de superficie superior a cien (100) m².

Art.5.21. Vestíbulo Acústico.

Los locales con música o actividad similar dispondrán de vestíbulo acústico en sus accesos.

Art.5.22. Regulación de Grandes Superficies Comerciales.

Las instalaciones comerciales de superficie superior a 2.500 m² y las correspondientes a la categoría 2d Grandes Superficies Comerciales deberán sujetarse en la tramitación de la licencia de apertura a lo previsto en la normativa de la Consejería de Economía y Empleo.

Art.5.23. Ventilación.

Se dispondrá de ventilación natural o forzada que cumpla las exigencias del Reglamento de Instalaciones Técnicas de los Edificios.

Art.5.24. Servicios de Aseos.

Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con diez o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstos en las ordenanzas laborales vigentes.

Los aseos dispondrán en todos los casos de antesala o espacio de separación con el local principal al que sirvan y cabinas separadoras para inodoros, lavabos y duchas, pudiendo los lavabos estar agrupados en un mismo espacio y el resto en cabinas individuales con acceso directo desde los lavabos-vestuarios.

Dispondrán de tantos lavabos como cabinas regulándose el número de éstas de acuerdo a la superficie del local según la proporción:

- Hasta 120 m² de local 1 servicio compuesto de servicio y anteservicio.
- Por cada 200m² de local mas, o fracción, 1 servicio compuesto de servicio y anteservicio.

En el uso de hostelería los aseos se separarán por sexos, pudiendo tener la antesala, de separación del local, común.

Art.5.25. Dotación de Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil (1000) m² dispondrá como mínimo por tal superficie o fracción dentro del local o parcela de una dársena de carga y descarga de siete (7) metros de largo por cuatro (4) de ancho de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el propio acceso al local.

Excepto en el APD-2.Parque de la Nieve que se regirá por las determinaciones de P.Parcial las categorías 2c y 2d, Agrupación Comercial y Grandes Centros Comerciales de varias razones comerciales, la superficie a considerar para la aplicación del presente artículo será la suma de las superficies de todos los establecimientos comerciales con un mínimo de 1 dársena cada 5.000 m² comerciales.

SECCIÓN 4. USO DOTACIONAL

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.26. Definición.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privados, tales como: escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc.

Art.5.27. Categorías.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva aneja.

Categoría 2ª. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

Categoría 3ª. Centro de enseñanza e investigación públicos o privados en edificio exclusivo.

Categoría 4ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo.

Categoría 5ª. Centros para la Administración Pública no incluidos en el Uso Público Comercial: Comercial, oficina y hostelero.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene

Art.5.28. Generalidades.

Serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada Clave de Aprovechamiento y Edificación en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

Art.5.29. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) centímetros para espacios en los que no se concentren más de 10 personas y de trescientos cincuenta (350) centímetros en el resto y en espacios en los destinados a salas de reunión, espectáculos y similares.

Las anteriores alturas libres podrán ser reducidas únicamente con elementos de decoraciones, falsos techos y acabados.

Art.5.30. Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque sí actividades complementarias de la actividad tales como almacenes, laboratorios, quirófanos, etc.

Art.5.31. Alcance de la edificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Subsidiarias se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales de titularidad pública, podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta Sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

Art.5.32. Centros de reunión y espectáculos.

Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Art.5.33. Centros de enseñanza.

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

Art.5.34. Centros sanitarios.

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

Art.5.35. Centros deportivos.

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

Art.5.36. Centros de servicios.

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

SECCIÓN 5. USO INDUSTRIAL

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.37. Definición.

Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Art.5.38. Categorías.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y compatibles totalmente con él, que no desprendan gases, polvo ni olores ni originen ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generan un reducido nivel de tránsito y no sean industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

Categoría 4ª. Almacenaje con o sin venta, talleres y producción no contaminante al servicio de la actividad.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares

Art.5.39 Régimen General.

Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Art.5.40. Normativa Supramunicipal.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirá lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Las actividades industriales que se implanten en el municipio se ajustarán previa a la concesión de la licencia de actividad, a los trámites de Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental previstos en la Ley 10/91 de Protección del Medio Ambiente.

Art.5.41 Sótanos Industriales.

Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso de resto de la parcela debiéndose destinar a usos no vivideros de garajes, aseos, almacenes, etc.

Art.5.42 Altura libre de planta de edificación.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

En todos los casos se admitirán para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de doscientos sesenta (260) centímetros que necesariamente habrán de localizarse sobre rasante.

Las anteriores alturas libres podrán ser reducidas únicamente con elementos de decoraciones, falsos techos y acabados.

Art.5.43 Dimensión mínima.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de dos (2) m² y un volumen de diez (10) m³ por trabajador; para el cálculo de la superficie y volumen no se tendrán en cuenta los espacios ocupados por máquinas, aparatos, instalaciones y materiales.

En cualquier caso los locales de trabajo cumplirán las normas vigentes de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Art.5.44 Servicios de aseo y vestuario.

Todos los centros de trabajo, y en especial aquellos con diez o más trabajadores, deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstas en la normativa de Seguridad y Salud de en los lugares de trabajo

Las instalaciones de servicios a clientes se regirán por la normativa de actividades comerciales.

Art.5.45 Tolerancias.

Los límites máximos para cada una de las categorías definidas en el Art.5.38 son:

CATEGORIA. INDUSTRIAL	FUERA DE POLÍGONO		EN POLIGONO INDUSTRIAL	
	Edificio No Exclusivo	Edificio Exclusivo		
1ª	200 10 15	200 10 15	---	M ² construidos Potenc Potenc.máquina max. Potenc.mecán.max
2ª	500 0,085 10 15	Libre 0,125 90 Libre	Libre (*) 0,125 90 Libre	M ² construidos KW/m ² densidad Potencia Potenc.mecán máxima
3ª	---	---	Libre Ilimitada Ilimitada Ilimitada	M ² construidos KW/m ² densidad Potencia Potenc.mecán máxima
4ª	---	---	Libre Ilimitada Ilimitada Ilimitada	M ² construidos KW/m ² densidad Potencia Potenc.mecán máxima

(*) Con el máximo fijado por el grado de ordenanza de aplicación.

Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Art.5.46. Residuos industriales.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio público, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular y dar cumplimiento a la normativa autonómica (RD 833/88).

Art.5.47. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas; debiendo garantizar el cumplimiento de la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales y, en su caso, prever el correspondiente pretratamiento de vertidos antes de su evacuación a la red pública.

SECCIÓN 6. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Epígrafe 1. Definición y Categorías

Art.5.48. Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a la plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Art.5.49. Categorías.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

Categoría 2ª. Parque equipado formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos dotacionales, deportivos y de ocio de titularidad pública, además de las necesarias para la conservación de la zona verde, en instalaciones no superiores al diez (10) por ciento de la superficie total ajardinada.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.50. Régimen General.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados de parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir, sin limitación, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas estas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada.

SECCIÓN 7. USO DEPORTIVO

Epígrafe 1. Definición y categorías

Art.5.51. Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios, de titularidad pública o privada, acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Art.5.52. Categorías.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Espacio y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

Categoría 2ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.53. Condiciones particulares.

Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría 2 a, centros con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes ordenanzas.

Cuando se proyecten instalaciones deportivas en suelo público se utilizará la normativa de diseño establecida por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

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

Art.5.54. Altura libre de planta.

En las obras de nueva planta la altura libre mínima entre plantas de edificación será de trescientos sesenta (360) centímetros no admitiéndose sótanos con estancias habitables si no se corresponde con el aprovechamiento bajo graderío debiendo tales espacios en cualquier caso disponer de ventilación y luz natural.

En obras de remodelación, rehabilitación de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos deportivos será de doscientos sesenta (260) centímetros.

En todos los casos la altura libre mínima de sótanos y semisótanos será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Las anteriores alturas libres podrán ser reducidas únicamente con elementos de decoraciones, falsos techos y acabados.

SECCIÓN 8. USO APARCAMIENTO

Epígrafe 1. Definición y Categorías

Art.5.55. Definición.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas en las edificaciones principales, en las auxiliares, o en el espacio libre de parcela.

Art.5.56. Categorías.

Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías:

Categoría 1ª. Aparcamientos individuales de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a seis plazas o 200 m² de superficie.

Categoría 2ª. Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en cualquier planta de la edificación sin limitación de número de plazas o de superficie.

Categoría 3ª. Aparcamientos públicos o privados en el espacio vial público o espacio libre de parcela.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.57. Dimensionado.

La dotación del número de plazas en obras de ampliación o nueva planta será la consignada en cada clave de ordenanza.

En estacionamientos con más de diez plazas deberá realizarse una reserva de plazas para grandes vehículos de al menos el 20% del total y, en todos los casos, una reserva de plazas de minusválido cada 50 plazas o fracción.

Art.5.58. Señalización.

En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamiento colectivo (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por plaza.

Art.5.59. Protección contra incendios.

Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la norma básica NBE-CTI. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones.

Art.5.60. Aparcamiento en superficie (público-viario y privado-patio parcela)

En el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar la separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza estándar: 450 cm. de largo y 220 cm de ancho.
- Plaza gran vehículo: 50 cm. de largo y 250 de ancho.
- Plaza minusválido: 500 cm. de largo y 360 cm de ancho.
- Carriles tráfico rodado: en línea 280 cm. y en batería 450 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150 y 100 centímetros respectivamente.
- Bandas peatonales: ancho mínimo de 60 cm.

En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se admitirán plazas de aparcamiento en superficies superiores a las 50 plazas en cuyo caso deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de acceso de peatones.

En estacionamientos con más de diez plazas deberá realizarse una reserva de plazas para grandes vehículos de al menos el 20% del total y, en todos los casos, una reserva de plazas de minusválido cada 50 plazas o fracción.

Art.5.61. Aparcamientos en edificaciones (privadas o públicas)**1. Dimensión y características de los garajes.**

Las construcciones de usos distintos de industrial y de edificaciones unifamiliares cumplirán una dotación de:

- Hasta un 83% del número total de plazas de una dimensión mínima de doscientos veinte (220) centímetros por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Un mínimo del 15% del número total de plazas con una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros por quinientos (500) centímetros.
- Un mínimo de 1 plaza cada 50 plazas para minusválidos con una dimensión mínima de trescientos sesenta (360) centímetros por quinientos (500) centímetros.

Cuando estuvieran cerrados a ambos lados por muros se incrementará su ancho en 30 centímetros.

- a)** Para vehículos de otro tipo, bicicletas, motos, furgonetas, autobuses y camiones se procederá en cada caso a su dimensionado y regulación dentro de cada proyecto cuando así fuera necesario, debiéndose cumplir en cualquier caso las dimensiones críticas establecidas singularmente para cada uso cuando así hubieran sido establecidas.

- b) El gálibo mínimo del aparcamiento será de doscientos diez (210) centímetros en cualquier punto del mismo, no pudiendo ser interrumpido por instalaciones, elementos estructurales o de ventilación.
- c) En promociones acogidas al régimen de Vivienda de Protección Oficial (VPO) las dimensiones y dotación de aparcamiento necesario serán las previstas en la normativa vigente que regula tal tipo de promociones.

2. Accesos y vías de circulación.

- a) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m², tendrán un acceso de 3,00 metros de mínimo de ancho excepto en edificaciones unifamiliares con aparcamiento individual cuya anchura mínima será de 2,50 metros. En los de más de 600 m², el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m., o dos accesos, uno de entrada y otro de salida de 3,00 m cada uno.
- b) En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m², la entrada y la salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3,00 metros.
- c) Las rampas rectas, no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva el 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3,00 metros, con el sobreebanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 metros.

En viviendas unifamiliares la pendiente máxima de las rampas será del 20%.

- d) Excepcionalmente por razones de topografía de la vía pública, forma y posición de la parcela respecto de ésta, el Ayuntamiento podrá eximir puntualmente de cumplimiento de los parámetros de pendiente mínima en rampas.
- e) En todos los casos se recomendarán soluciones con un espacio de espera horizontal, en acceso desde la vía pública a garaje, será como mínimo de 4 metros, contados desde la línea de bordillo.
- f) Los pasillos de circulación interior, tendrán un ancho mínimo de 4,25 metros.
- g) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5,00 metros y su ancho no será inferior a 3,00 metros.
- h) Cuando el número de plazas de aparcamiento supere el número de viviendas y locales construidos, o cuando el uso del mismo no sea de uso exclusivo para los ocupantes del edificio, se dispondrán accesos peatonales independientes al portal del inmueble.

3. Dotación de Servicios.

Cuando la superficie del aparcamiento sea superior a cinco plazas o los quinientos (500) m² dispondrá como mínimo por cada planta de un grifo y desagüe con arqueta de separación de grasas; en caso de aparcamiento de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres,

otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un antepaso y aseo con inodoro y lavabo.

4. Evacuación de aguas.

En todos los garajes se instalará una red de sumideros, que dará servicio a las distintas plantas, y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

SECCIÓN 9. USO INFRAESTRUCTURAS

Epígrafe 1. Definición y Categorías.

Art.5.62. Definición.

Se refiere a edificaciones e instalaciones de titularidad pública o privada y utilidad comunal necesarias para el correcto funcionamiento de las distintas redes de infraestructura del municipio-

Art.5.63. Categorías.

En función de sus características se distinguen dos categorías:

Categoría 1ª. construcciones e instalaciones mecánicas sin locales o estancias habitables o vivideras tales como centros de transformación, centrales automáticas de telefonía, depósitos comunales de gas, etc.

Categoría 2ª. Construcciones e instalaciones mecánicas con locales o estancias habitables o vivideras destinadas al mantenimiento y administración del servicio tales como subestaciones eléctricas, grandes centrales telefónicas, estaciones de servicio/gasolineras, etc.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares de habitabilidad e higiene

Art.5.64. Condición Única.

Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento, no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro de las Normas Subsidiarias si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal que les fuera de aplicación.