

TITULO 9 REGIMEN DE LOS USOS

CAPITULO 9.1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Aplicación

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación al área regulada por una norma zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General.
2. Además de las condiciones generales o particulares que se señalan para cada uso cumplirán, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones particulares que para determinados usos específicos se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.
3. En todo caso deberán sujetarse a la normativa sectorial y supramunicipal que fuera de aplicación.
4. Serán también de aplicación las condiciones establecidas en la Ley 8/1993 de la Comunidad Autónoma de Madrid, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
5. Las condiciones de uso definidas en este Plan General son de aplicación a la edificación existente y futura; no obstante, no quedarán fuera de ordenación urbanística aquellos edificios, instalaciones o parte de los mismos que no ajustándose a las previsiones del presente Plan en cuanto a los usos, se encuentren amparados por licencias o autorizaciones municipales en su día concedidas.

Artículo 9.1.2. Simultaneidad de uso

1. Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.
2. En edificios en que existan varios usos, se entenderá por uso característico el que ocupe mayor superficie útil.
3. Se considerarán usos compatibles con el dominante, los que figuren como tales en las Normas Zonales u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo, con los límites establecidos al respecto.

Artículo 9.1.3 Cambio de uso

1. El cambio de uso podrá autorizarse siempre que el uso pretendido esté considerado como compatible en la correspondiente Norma Zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo.
2. Cuando se trate de viviendas en planta baja el cambio de uso estará sometido, además, a los siguientes requisitos:

- a) Su frente principal deberá lindar con viario público.
 - b) El acceso deberá poder hacerse de forma directa desde la vía pública, sin que para ello sea preciso ocupar o transformar ésta, siendo en todo caso dicho acceso independiente del correspondiente al resto de locales y viviendas del edificio.
 - c) La actividad a implantar deberá ser en todo caso inocua, no susceptible de calificación conforme al Reglamento de Actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
3. El cambio de uso se referirá, en todo caso, a los usos originarios, o posteriormente autorizados mediante licencia municipal, del inmueble o la instalación de que se trate y no implicará, de por sí, su autorización automática o implícita, quedando por tanto sometido a la previa licencia municipal.

Artículo 9.1.4 *Clasificación*

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y a fin de propiciar un régimen de compatibilidad de usos y de intercambio flexible entre sus distintas formas de expresión, la clasificación de usos responde a los siguientes criterios:

- a) Naturaleza
- b) Grado de pormenorización
- c) Régimen de interrelación
- d) Afección a un régimen de protección pública
- e) Consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo
- f) Situación en el edificio.

Artículo 9.1.5 *Clasificación de los usos según su naturaleza: Usos globales*

1. Se corresponde con la función intrínseca de las diferentes zonas y sectores, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se distinguen los siguientes:

- a) Uso residencial
- b) Uso industrial
- c) Uso servicios terciarios
- d) Uso dotaciones y servicios

Artículo 9.1.6 *Clasificación de los usos según su grado de pormenorización*

Los usos pormenorizados contemplados en el Plan General son los que las presentes Normas especifican en la regulación correspondiente a cada uno de los usos globales.

Artículo 9.1.7 *Clasificación y definiciones de los usos según su régimen de interrelación*

1. Se distinguen las siguientes categorías:

- i) Uso característico
- ii) Usos compatibles
- iii) Usos prohibidos

2. Descripción y definiciones:

i) *Uso característico*. Es el que de acuerdo con la Norma Zonal u ordenanza específica del planeamiento de desarrollo tiene carácter predominante en cada parcela.

ii) *Usos compatibles*. Se distinguen dos tipos:

Usos complementarios. Son aquéllos directamente vinculados al uso característico que colaboran en su funcionalidad, ó los que aportan una diversidad funcional a las áreas, sectores, o zonas, enriqueciendo los usos característicos, complementando el régimen de actividades y favoreciendo la dinámica urbana de las mismas.

Usos autorizables. Tienen este carácter aquéllos que por aspectos cuantitativos y/o cualitativos, pueden, si no se controlan adecuadamente, colisionar con los usos globales de la zona, área o sector correspondiente o con los característicos de cada parcela.

En consecuencia, son admitidos por el Plan General en situaciones y condiciones específicas, reguladas desde el mismo, en su situación de partida y en su evolución posterior.

iii) *Usos prohibidos*. Son aquéllos disconformes con el Plan General, directa o indirectamente, y cuya implantación se prohíbe en determinadas áreas de la ciudad.

Artículo 9.1.8 *Clasificación de los usos según su afección a un régimen de protección Pública*

1. Dentro del uso urbanístico residencial se distinguen los siguientes supuestos:

- a) *Viviendas protegidas*. Sometidas a algún régimen de protección pública.
- b) *Viviendas libres*. No sometidas a régimen alguno de protección pública.

2. A todos los efectos el cambio entre los regímenes de vivienda contemplados en el apartado anterior, estará sujeto a las previsiones establecidas en estas Normas para los usos autorizables.

Artículo 9.1.9 *Clasificación de los usos según su consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo*

1. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se distinguen:

a) *Uso cualificado característico* Es aquel para el que el Plan General destina expresamente un determinado ámbito del suelo urbano o urbanizable; prevé con carácter dominante su implantación en el área de reparto, y asigna el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo de dicha área.

b) *Uso cualificado no característico* Es aquel para el que el Plan General destina gráfica o numéricamente una determinada zona o extensión del suelo urbano o urbanizable; prevé una intensidad de implantación inferior a la del uso característico del área de reparto en la que la misma se incluya, y asigna un valor relativo, o coeficiente de ponderación, inferior o superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto en función de las características de ésta y del municipio.

c) *Uso no cualificado* Es aquel que el Plan General permite, en determinadas condiciones, en las distintas clases de suelo por ser autorizable. No interviene en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Artículo 9.1.10 *Situación respecto al edificio*

En el interior de una parcela o edificio, un uso o actividad puede encontrarse localizado en las siguientes situaciones:

a) Ocupando todas las plantas (uso exclusivo)

b) Ocupando una o varias plantas del edificio pero sin carácter exclusivo.

c) Ocupando patios de parcela y/o manzanas.

Artículo 9.1.11 *Condiciones generales de los usos compatibles*

1. Son las condiciones a que han de someterse aquellos usos admitidos con tal carácter en las normas zonales correspondientes o en las ordenanzas particulares de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de las que específicamente puedan establecer dichas normas u ordenanzas.

2. La superficie edificable de los usos compatibles en su conjunto, deberá ser inferior al 50 por 100 de la superficie edificable total, excluida la de aquellos usos no computables a efectos de edificabilidad. No obstante, en los usos dotacionales el porcentaje de superficie edificable destinada a usos distintos del calificado por el Plan General, será el indicado para cada clase de uso en los artículos correspondientes.

3. Las Normas Zonales o las ordenanzas específicas del planeamiento de desarrollo determinarán la compatibilidad de usos pormenorizados en base a su situación respecto al edificio.

Artículo 9.1.12 *Actividades compatibles*

1. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en estas Normas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos, o en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar los gases y vapores que se pudieran producirse mediante chimeneas de características adecuadas.
- d) Que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en estas Normas.
- e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los autorizados para la zona por las presentes Normas.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

2. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

3. El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalan las presentes Normas. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

- a) En el punto o puntos en lo que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.
- b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones olores o similares.

Artículo 9.1.13 *Emisión de humos y gases*

Ninguna actividad podrá superar los siguientes índices de emisión de humos y gases.

a) Índice de ennegrecimiento de Ringlemann en funcionamiento:

- En edificio con viviendas0
- En edificio sin viviendas1
- En zona industrial 1,5
- En medio rural2

b) Índice de ennegrecimiento de Ringlemann en arranque:

- En edificio con viviendas1
- En edificio sin viviendas2

- En zona industrial 2,5
- En medio rural 3

c) Índice de emisión de polvo en Kgs/hora:

- En edificio con viviendas 1,5
- En edificio sin viviendas 1,5
- En zona industrial 10

Artículo 9.1.14 *Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas*

1. Las industrias de tratamiento de materiales radiactivos, las instalaciones de reactores y experiencias nucleares, quedan prohibidas en el término municipal.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 9.1.15 *Transmisión de ruido*

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A, (LeqdB(A)), según la Norma UNE 21/314775 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el artículo 9.1.15, o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones de paro y totalmente funcionando de día y de noche, para comprobar el cumplimiento de los siguientes límites:

LIMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR

Actividad Colindante transmisión máxima (db A)

DIANOCHE

Industria 70 55

Servicios públicos 65 55

Comercial 65 55

Residencial 55 45

Oficinas 55 45

Equipamiento no sanitario 55 45

Equipamiento sanitario 45 35

LIMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES

Actividad Colindante transmisión máxima (db A)

DIANOCHE

Sanitario y asis. 25 20

Equipamiento Cultural y religioso 30 30

Educativo 40 30

Hostelero 40 30

Servicios Oficinas 45 --

Terciarios Comercial 55 55

Servicios recreativos 40 40
Piezas habitables
Residencial Excepto cocinas 35 30
Pasillos, aseos, coc 40 30
Zonas acceso común 50 35

En todo caso, entre las 22 y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 DB A, al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

Artículo 9.1.16 Vibraciones

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el artículo 9.1.14. Para su corrección se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (Vpals = 10 log. 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios) no superarán los siguientes valores:

LIMITES DE VIBRACIONES

LUGAR VIBRACION

Junto al generador 30
En el límite del local 17
Al exterior del local 5

CAPITULO 9.2 USO RESIDENCIAL

Artículo 9.2.1 Definición y pormenorización

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:
 - a) *Clase vivienda.* Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- i) *Vivienda colectiva.* Cuando en cada unidad parcelaria se edifiquen dos o más viviendas, agrupadas, con acceso común y sujetas a la Ley de Propiedad Horizontal u otras legislaciones que fueran de aplicación en esta materia.

Dentro de la vivienda colectiva se distingue el *apartamento o estudio* compuesto como mínimo por estancia-comedor-cocina, que puede servir de dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será en ningún caso superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, ni inferior a veinticinco (25) metros cuadrados. A los efectos del cómputo de su superficie útil no se incluirá

como tal la superficie correspondiente a terrazas, balcones, miradores y tendedores ni la proyección horizontal de los espacios de plantas abuhardilladas que tengan una altura libre inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

ii) *Vivienda unifamiliar*. Cuando a cada vivienda corresponda una sola unidad parcelaria.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una (a) donde se situará la vivienda unifamiliar; y otra (b) integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

■ Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación (a) y la parte restante de la parcela (b) que se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo previsto en el art. 307.4 de la Ley del Suelo.

■ El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, o en la ordenanza particular del planeamiento diferenciado o de desarrollo.

■ La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal en la ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

■ La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal o en la ordenanza particular del planeamiento diferenciado o de desarrollo.

■ Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad independiente a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

■ La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

■ Las normas zonales o las ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, articularán en su caso condiciones adicionales.

Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:

■ *Viviendas protegidas*. Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

■ *Viviendas libres* Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

b) Clase residencia comunitaria. La que está destinada al alojamiento estable de colectivos que sin constituir núcleos familiares, se hallan unidos por vínculos de carácter religioso, social o semejante.

Artículo 9.2.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados; en otro caso les serán de aplicación, complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

3. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.

Artículo 9.2.3 *Vivienda exterior*

Todas las viviendas deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

a) Higiénicas. Tener fachada con una longitud superior a tres (3) metros, en la que al menos dos de las piezas de la vivienda, o una si se trata de apartamentos o estudios, y en todo caso, el cuarto de estar, deberán tener un hueco practicable que cumplirá la distancia para luces rectas, con la dimensión que para pieza habitable fijen estas Normas Urbanísticas y que recaiga a:

i) Viales o espacios libres de uso público, bien sea directamente, bien sea a través de patio abierto con las dimensiones que a tal efecto se fijan en estas Normas.

ii) Espacio libre privado conformado como patio de manzana con las dimensiones que a tal efecto se fijan en estas Normas. Deberá existir una franja libre de terreno en toda la longitud de las fachadas a dicho patio, de una anchura continua, que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a $(H:2)$, siendo H la altura de coronación del paramento de dicha fachada, y con un mínimo de seis (6) metros.

b) De seguridad Desde todas las viviendas se accederá a un recorrido de evacuación en contacto con un espacio exterior seguro, que reúna las condiciones establecidos por la Normativa de Protección contra Incendios.

Artículo 9.2.4 Programa de vivienda

1. A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas la vivienda, salvo en el caso de apartamentos y estudios, deberá tener una superficie útil superior a treinta y ocho (38) metros cuadrados, con un programa que integre al menos las siguientes piezas y elementos: vestíbulo, cocina, estar-comedor, cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, y un armario ropero.

2. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo los aseos. Los restantes elementos destinados a accesos y servicios (vestíbulos, pasillos, etc...) no tendrán dicha consideración.

3. Las diferentes piezas y elementos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) *Pasillos* Elementos por los que se accede a las distintas dependencias que componen la vivienda. Tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas en los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.

b) *Vestíbulo* Elemento inmediato al acceso a la vivienda que tendrá un lado mínimo de ciento veinte (120) centímetros.

c) *Tendedero* Dependencia que puede estar situada en la propia vivienda o fuera de la misma en un área común del edificio y que se utiliza para tender ropa.

Salvo si existiese tendedero común en cubierta o a patio cerrado, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de un tendedero cubierto y abierto al exterior, con una superficie útil superior o igual a 1,5 m².

En caso de estar incorporado a la vivienda, deberá contar con un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público. No podrá estar integrado en los balcones, balconadas o miradores.

e) *Trastero*. Pieza no habitable situada en la propia vivienda o fuera de la misma destinada a guardar enseres de la vivienda.

En la categoría de vivienda colectiva la superficie de los trasteros situados fuera de la propia vivienda no computará como superficie edificada siempre que cumplan las siguientes condiciones:

i) Que estén situados en plantas baja, bajo rasante o bajo cubierta.

ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda o apartamento.

iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de diez (10) metros cuadrados.

v) El conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no superarán una superficie equivalente a $(2 \times n^\circ \text{ de trasteros}) + \text{Superficie construida del trastero}$. El exceso sobre esta superficie computará como superficie edificada.

vi) Cada trastero se considerará vinculado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia.

Esta condición, deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto en el art. 307.4 de TRLS.

vii) Las condiciones de protección contra incendios se atenderán a lo dispuesto a tal efecto en las Normas de Protección contra Incendios.

f) *Zonas comunitarias*. Únicamente para la clase de vivienda en su categoría de colectiva. Se entiende como zonas comunitarias aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá como condición explícita dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

Estos locales constituirán parte de los elementos comunes del edificio y cumplirán las condiciones impuestas por la Normativa de Protección contra Incendios así como las condiciones establecidas en el artículo 8.7.3 para los locales exteriores.

3. Las distintas piezas de la vivienda tendrán superficies útiles iguales o superiores a las siguientes:

- Estar: 12 m².
- Estar-comedor: 14 m².
- Estar-comedor-cocina: 20 m².
- Cocina: 6 m².
- Cocina-comedor: 8 m².
- Dormitorio sencillo: 6 m².
- Aseo: 3 m².
- Tendedero: 1,5 m².

El cuarto de aseo dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. Cuando exista un sólo cuarto de aseo el acceso al mismo no podrá realizarse desde la cocina; si el acceso se dispusiera desde el estar, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.

Artículo 9.2.5 *Altura libre de piso*

La altura libre mínima de piso en cada vivienda será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 9.2.6 *Dimensiones de los huecos de paso*

1. Toda vivienda dispondrá de al menos una puerta de acceso desde el exterior de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) centímetros de anchura.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y cinco (195) centímetros de altura y de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo, y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 9.2.7 *Condiciones de ventilación e iluminación en piezas habitables y no habitables en uso residencial*

1. Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior al ocho por ciento (8%) de la superficie útil de la pieza. Cuando la iluminación y ventilación de la cocina se produzcan únicamente a través del tendedero, la superficie de iluminación tendrá como mínimo 2,20 m². y la de ventilación 1,10 m².
2. La ventilación de piezas no habitables, tales como aseos, despensas, trasteros, locales de instalaciones, etc... deberá resolverse mediante ventilación natural directa o conducida o bien mediante ventilación forzada.
3. No podrán instalarse en plantas inferiores a la baja, piezas habitables de una vivienda, salvo en los siguientes casos:
 - a) En vivienda unifamiliar, exclusivamente en la planta semisótano, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en esta sección, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con un anchura mínima de doscientos (200) centímetros.
 - b) En vivienda colectiva, cuando la cota del pavimento de la pieza esté por encima de la cota de la rasante del terreno en contacto con la fachada en la que se sitúan los huecos de dicha pieza y ésta reúna las condiciones de pieza exterior.

Artículo 9.2.8 *Dotación de aparcamientos*

Los edificios destinados a vivienda unifamiliar o colectiva contarán con una dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, salvo que las condiciones particulares de la zona o el planeamiento incorporado, diferenciado o de desarrollo establezcan una dotación superior.

CAPITULO 9.3. USO INDUSTRIAL

Artículo 9.3.1 *Definición y clase*

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y manipulación de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos y audiovisuales, independientemente de cual sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases.

a) *Industria en general.* Que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención, tratamiento o transformación de productos por procesos industriales o artesanales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación tratamiento, guarda o depósito de medios de producción, materias primas y productos en general, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes u otros similares.

Dentro de esta categoría se distingue para su consideración en las condiciones de compatibilidad de usos la siguiente situación:

i) *Industria artesanal:* Que comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. La potencia máxima instalada no sobrepasará 10CV.

b) *Talleres de automoción.* Que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, conservar o mantener vehículos automóviles no industriales. Se distinguen dos tipos:

- i) Chapa y pintura
- ii) Mecánica y electricidad

c) *Servicios empresariales.* Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías y cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software, investigación y desarrollo de sistemas informáticos o de otra naturaleza. Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la categoría de Oficinas comunes.

Artículo 9.3.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o a edificios sometidos a reestructuración, total o parcial. Serán asimismo de aplicación en el resto de obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales en relación con la protección del medio ambiente y sobre

emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

3. En toda nueva actividad industrial o modificación de la existente incluida en cualquiera de los anexos de la Ley 10/91, de la Comunidad de Madrid sobre Protección del Medio Ambiente, tanto si implica nueva edificación como cualquier otro tipo de obras en los edificios según la regulación establecida en las presentes Normas, su solicitud de licencia deberá someterse al proceso previo de evaluación de impacto o calificación ambiental que corresponda.

Artículo 9.3.3 *Actividades compatibles*

1. Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan con las condiciones que se señalan en estas normas en lo que se refiere al nivel y control de sus repercusiones ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial, para lo que siempre habrán de tenerse en cuenta las condiciones de tramitación en cuanto a exigencias ambientales.

2. En cualquier caso, las actividades industriales deberán satisfacer las exigencias de la normativa sectorial municipal o supramunicipal aplicable, y, en particular, las contenidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo vigente.

Artículo 9.3.4 *Condiciones constructivas*

1. Los edificios, locales o establecimientos destinados a albergar actividades de uso industrial cumplirán con las exigencias constructivas establecidas por la normativa sectorial de ámbito municipal o supramunicipal.

2. En el caso de que varios usos industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre actividades diferentes deberán atenerse, si no existe norma de rango superior, a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal.

3. En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente. Este deberá ser el suficiente para cumplir las condiciones de aislamiento térmico impuestas por la normativa sectorial y, asimismo, deberá ser como mínimo el acústico necesario para cumplir con las exigencias exteriores de la zona en cuanto a niveles sonoros.

Artículo 9.3.5 *Dimensiones de los locales*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, se entenderá como la suma de la

superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades, quedando expresamente excluida la superficie correspondiente destinada a usos asociados o vinculados a las mismas, como oficinas propias de la industria, exposición y/o, venta de productos producidos por la actividad industrial, aparcamientos de dotación de servicios del edificio y zonas destinadas a carga y descarga.

2. Quedan excluidas, en cuanto al cómputo de dichas superficies, las ocupadas exclusivamente por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas, o al almacenamiento transitorio selectivo de residuos sólidos urbanos, o hipotéticamente de otros residuos especiales de recogida obligada, así como aquellas destinadas a dotación al servicio del edificio.

3. Los locales destinados a actividades industriales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable.

Artículo 9.3.6 *Servicios de aseo*

Todo local contará como mínimo con una pieza de aseo independiente en la que estén instalados un lavabo, un inodoro y una ducha.

En todo caso su dotación y condiciones se ajustarán a la normativa sectorial aplicable. En el caso de tratarse de industrias agrupadas en un mismo edificio, podrán agruparse asimismo dichas dotaciones manteniendo el número y condiciones exigidas por dicha normativa.

Artículo 9.3.7 *Circulación interior*

1. Las escaleras tendrán una anchura igual o superior a un metro veinte (1,20 m.) cumpliéndose en todo caso, las dimensiones establecidas por la normativa sectorial aplicable.

2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de ciento veinte (120) centímetros.

Artículo 9.3.8 *Ordenación de la carga y la descarga*

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un metro. Para superficies superiores a 700 metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y mantenerse una unidad más por cada 500 metros cuadrados más de superficie.

2. En áreas de uso residencial, se permitirá la carga y descarga en las condiciones de insonorización acústica establecidas por la normativa sectorial de ámbito supramunicipal o municipal.

Artículo 9.3.9 *Dotación de aparcamientos*

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie construida, salvo que se demuestre expresamente que no resulta necesaria.

2. Los talleres de automoción dispondrán de una dotación de aparcamiento en el interior del establecimiento o en espacio libre de parcelas edificables, de al menos 1 plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie del local.

CAPITULO 9.4 USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 9.4.1 *Definición y clases*

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios a las personas o a empresas y organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

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

A los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, esta clase de uso se regulará por las Normas que rijan la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería en la Comunidad de Madrid (en la actualidad las contenidas en el decreto 120/1985, de 5 de diciembre). De acuerdo con las mismas se distinguen las siguientes categorías:

i) *Hoteles*. Son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento, con o sin comedor y otros servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio o parte independizada del mismo, constituyendo sus dependencias un conjunto, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo. Deberán cumplir, en todo caso, los requisitos técnicos mínimos que establece la referida disposición.

ii) *Hoteles-apartamentos*. Son hoteles que además de reunir las características anteriores disponen de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.

iii) *Pensiones y casas de huéspedes*. Son aquellos establecimientos que, ofreciendo alojamiento en habitaciones, no alcanzan los niveles exigidos para los hoteles, reuniendo los requisitos señalados en las Normas de Hostelería referidas.

b) *Oficinas*. Locales en donde se realizan actividades dirigidas fundamentalmente a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizadas básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se excluyen los servicios prestados por la Administración pública que se incluyen en el uso dotacional.

Se incluyen en esta categoría los despachos profesionales no domésticos. También incluye esta categoría las oficinas que ofrecen un servicio de venta y que reúnen condiciones semejantes a la

clase de uso comercial; no obstante, a efectos de implantación de usos, éstas podrán acogerse al régimen de compatibilidades del pequeño comercio.

c) *Comercial*. Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro de mercancías o la prestación de servicios al público, mediante ventas al por mayor o al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio, se divide en las siguientes categorías:

i) *Pequeño comercio*. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes, de dimensión no superior a ciento veinte (120) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

ii) *Mediano comercio*. Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos bien sea independientes, con una superficie de venta comprendida entre 120 y 1000 metros cuadrados en comercio alimentario y entre 500 y 2.500 metros cuadrados en comercio no alimentario, o bien sea agrupados con una superficie conjunta inferior a la establecida para grandes superficies comerciales.

iii) *Comercio grande*.

Se considera que un establecimiento comercial constituye un comercio grande cuando concurre alguna de las siguientes circunstancias:

■ Que la actividad comercial se desarrolle en establecimientos constituidos por local o locales agrupados, destinados a comercio alimentario, que individualmente o en su conjunto alcancen una extensión superficial superior o igual a 1000 m². de superficie de venta.

■ Que la actividad comercial se desarrolle en establecimientos que, operando bajo una o varias firmas comerciales se destinen a comercio no alimentario y alcancen una extensión superficial superior a 2.500 M² de superficie de venta.

Las anteriores categorías por la naturaleza de productos que comercializan pueden dividirse en:

■ Tipo I Alimentario

■ Tipo II No alimentario

Se considera que un uso comercial en cualquier categoría es *alimentario* cuando reúne las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable.

Con independencia de la anterior clasificación, de acuerdo con el artículo 2 apartado 3 de la Ley 7/1996, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista, se establece la calificación de **gran establecimiento**. A tenor de lo dispuesto en dicho artículo, tendrá esta consideración, a efectos de las autorizaciones y de lo establecido en la normativa mercantil, los establecimientos comerciales que, destinándose al comercio al por menor de cualquier clase de artículos, tengan una superficie útil para la exposición y venta al público superior a los dos mil quinientos (2500) metros cuadrados, y según lo dispuesto en la Orden 3323/1996, de 16 de Abril, de la Consejería de Economía y Empleo de la CAM, por la que se regula el procedimiento para la solicitud de

licencia de apertura de grandes establecimientos comerciales, no se admitirá a trámite solicitud de licencia municipal para gran establecimiento, en tanto no se haya concedido la Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales (LAGEC) de competencia autonómica, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria de dicha Orden.

Los nuevos desarrollos comerciales respetarán el contenido de la normativa vigente en esta materia, en la actualidad la Orden 3323/96 de 16 de abril y 6520/95 de 28 de noviembre de la Comunidad de Madrid, por las que se regula el procedimiento para la solicitud de Licencia de Apertura de Grandes Establecimientos Comerciales, una vez se disponga de la definición de los proyectos en cuestión. En todo caso, los parámetros de decisión por parte de los órganos correspondientes de la Comunidad de Madrid serán los previstos en la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y en la Orden 3323/96, en particular:

1. Limitación de los nuevos desarrollos comerciales entre el Cinturón M-50 y un radio de equidistancia de 25 Km. a superficies de ventas no superiores a 10.000 m².
2. Nuevas implantaciones comerciales condicionadas a futuros crecimientos residenciales de magnitud y crecimiento equilibrado, como complemento al abastecimiento de la nueva población.
3. Valoración del efecto generado por la propuesta sobre el pequeño y mediano comercio local, favoreciendo aquellas implantaciones que faciliten y posibiliten su integración física, como fórmula de modernización y especialización

d) *Servicios recreativos*. Locales en donde se realizan actividades con fines recreativos, de ocio, de relación social etc.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, en su caso, esta clase de uso, en función de las características específicas de la actividad y su diferente incidencia urbana, se divide en las siguientes categorías:

i) *Salas de reunión*. Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos tales como: cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

ii) *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas*. Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos: bares, restaurantes, cafeterías etc.

iii) *Espectáculos*. Se incluyen en esta categoría de servicios recreativos los establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho (cine, circos estables, teatros privados, etc.) es decir, aquellos en los que se configuran ámbitos diferenciados entre actor y espectador.

Las anteriores categorías de la clase de *servicios recreativos*, por su diferente impacto urbano se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

oTipo IAforo<50 personas

- oTipo II 50<Aforo<300 personas
- oTipo III 300<Aforo<700 personas
- oTipo IV 700<Aforo<1500 personas
- oTipo V Aforo>1500 personas

e) *Otros servicios terciarios.* Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplen básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales o en general, sanitario o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio.

Artículo 9.4.2 *Aplicación*

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales resultantes de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

SECCION 1ª CONDICIONES DEL HOSPEDAJE

Artículo 9.4.3 *Condiciones particulares*

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente (Normas para la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería en la Comunidad de Madrid - Decreto 120/1985, de 5 de diciembre, de la CAM).

SECCION 2ª CONDICIONES DE LAS OFICINAS

Artículo 9.4.4 *Dimensiones*

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie edificada de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 9.4.5 *Accesos interiores*

Los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos ciento veinte (120) centímetros y la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo 9.4.6 *Escaleras*

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, debiéndose ubicar en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 9.4.7 *Ascensores*

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos, se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto resuelva la movilidad prevista en el edificio.

Artículo 9.4.8 *Altura libre de pisos*

La altura libre de pisos, en edificios de uso exclusivo, será de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo contada desde la cara superior del pavimento a la cara inferior del techo o falso techo. En los edificios con otros usos, será la que señale la norma zonal o la ordenanza del planeamiento de desarrollo en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros, como mínimo, para las plantas bajas o semisótano.

Artículo 9.4.9 *Aseos*

1. Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o de ventilación natural conducida.
2. Supletoriamente, los locales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios. Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo por sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos.
3. No obstante un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización pueda justificar distintas dotaciones.
4. En ningún caso los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
5. En los edificios donde se instalen varias firmas los locales podrán agrupar los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total del conjunto de los locales.

SECCION 3^a CONDICIONES DEL COMERCIO

Artículo 9.4.10 *Dimensiones*

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a

oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de los locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a dichos locales.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de diez (10) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Artículo 9.4.11 *Acceso y circulación interior*

1. Cuando el local comercial se implante en un edificio con uso característico residencial, deberá contar con acceso independiente desde la vía pública, desde el portal o desde otro elemento de uso común exclusivo para el conjunto de los locales comerciales del edificio.

2. En los locales comerciales de la categoría i), definida en el art. 9.4.1 apartado 2c), los recorridos accesibles al público tendrán la anchura mínima de ciento treinta (130) centímetros; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

3. En los locales de categoría ii) e iii), los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas y escaleras con una anchura igual que el resto del recorrido.

4. Los pasajes comerciales tendrán un ancho libre igual o superior a 3 metros.

Artículo 9.4.12 *Escaleras*

1. El número de escaleras vendrá fijado por la normativa sectorial aplicable.

2. Supletoriamente el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 9.4.13 *Ascensores*

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de aparatos elevadores. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previsto para el edificio. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva la movilidad prevista en el edificio.

Artículo 9.4.14 *Altura libre de pisos*

1. En obras de nueva edificación, reestructuración y en el resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, la altura libre en edificios de uso exclusivo, será de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. Dicha altura se medirá entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo o falso techo.

2. En obras de acondicionamiento de locales comerciales en edificios en construcción o construidos con arreglo a planeamientos anteriores, la altura libre de pisos será la establecida en la licencia correspondiente de construcción del edificio respetando los mínimos exigidos por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Artículo 9.4.15 *Aseos*

1. Los aseos y equipos sanitarios de esta clase de uso se ajustarán a lo establecido por la normativa sectorial aplicable disponiendo en todo caso de ventilación natural directa o de ventilación natural conducida.

2. Supletoriamente, los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo por sexo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos.

3. No obstante un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización pueda justificar distintas dotaciones.

4. En ningún caso los retretes podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

5. Los locales comerciales, podrán agrupar en un bloque las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 9.4.16 *Almacenaje de productos comerciales*

1. Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda, para la guarda o conservación debidamente acondicionados y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

2. Supletoriamente la superficie mínima de dicho almacén será el 10 por 100 de la superficie edificada en comercio no alimentario y del 10 por 100 de la superficie de venta en el comercio alimentario, con una dimensión mínima de (3) metros cuadrados en cualquier caso.

3. No computará como superficie edificable la que se destine a almacenes de locales comerciales siempre y cuando se sitúen en planta sótano.

Artículo 9.4.17 *Grandes superficies comerciales*

La implantación de grandes superficies comerciales, requerirá un estudio previo a la solicitud de licencia, en el que se analice el impacto que puedan producir sobre la red viaria.

En dicho estudio habrán de tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:

a) Características de la actividad, especificando:

- Intensidad de la actividad.
- Modalidad de la explotación.
- Diversidad de los productos comercializados

b) Definición de superficie de venta y consecuentemente, de la relación entre superficie edificable y la superficie destinada a la transacción comercial.

c) Determinación de las dotaciones de aparcamientos al servicio de la actividad y de las zonas obligatorias de carga y descarga. En su fijación se tendrán en cuenta los factores enumerados en el apartado a), así como la movilidad global de la ciudad y sectorial de la zona de implantación, y condiciones medioambientales de la misma.

SECCION 4ª CONDICIONES DE LOS SERVICIOS RECREATIVOS

Artículo 9.4.18 *Condiciones de aplicación*

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa sectorial supramunicipal o municipal aplicable y, en particular, la establecida en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y así como la Normativa de Protección de Incendios.

Artículo 9.4.19 *Altura libre*

Se ajustará a la normativa aplicable.

Artículo 9.4.20 *Aseos*

1. Se cumplirán las condiciones establecidas en la normativa sectorial municipal o supramunicipal aplicable.
2. Supletoriamente se consideran aplicables las mismas condiciones que para la clase de uso de comercio.
3. Los locales que se destinen a actividades de la categoría de uso establecimientos para consumo de bebidas y comidas, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados una para cada sexo.

Artículo 9.4.21 *Informe previo de incidencia ambiental*

Para la implantación de actividades comprendidas en esta clase de uso para los tipos II, III y IV podrá el Ayuntamiento, en su caso, exigir en determinadas normas zonales, un informe previo de incidencia ambiental del órgano municipal competente donde se determine la oportunidad de su posible implantación.

SECCION 5ª DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Artículo 9.4.22 *Dotación de plazas de aparcamiento en el uso de servicios terciarios de hospedaje*

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones o 50 metros cuadrados de superficie edificada.
2. Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento indicada en el anterior apartado, todo local de hospedaje en las categorías de hoteles/apartamento, en el ámbito exterior al Casco Rural (APD 9) dispondrán al menos de una plaza para carga y descarga.

Artículo 9.4.23 *Dotación de plazas de aparcamiento en el uso de servicios terciarios de oficinas*

1. En el ámbito del Casco Rural (APD 9), se dispondrá una dotación máxima de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación.
2. En el ámbito del suelo urbano, exceptuando el Casco Rural (APD 9) se dispondrá una dotación obligatoria de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de edificación.
3. En resto del Municipio, se dispondrá una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación.

Artículo 9.4.24 *Dotación de plazas de aparcamiento en el uso de servicios terciarios de comercio*

1. En el ámbito del Casco Rural (APD 9) no será exigible la dotación de aparcamiento.
3. En el resto del municipio se dispondrá una dotación mínima de 1 plaza cada 100 metros cuadrados de superficie de venta, salvo que se trate de locales comerciales en planta baja de edificios de uso residencial.
4. La dotación de aparcamiento para grandes superficies comerciales será de una plaza cada (50) metros cuadrados de superficie de venta no alimentaria y 1 plaza cada (25) metros cuadrados de superficie de venta alimentaria.
5. En cualquier caso, si la superficie de venta dedicada a alimentación supera los 400 metros cuadrados, dicha superficie tendrá una dotación dos veces superior a la establecida con carácter general, siendo la dotación total de plazas la suma de las correspondientes a superficie alimentaria y no alimentaria.

Artículo 9.4.25 *Dotación de plazas de aparcamiento en el uso de servicios terciarios recreativos*

1. La dotación de plazas de aparcamiento se regulará de igual forma que en el uso terciario de comercio.
2. En aquellos casos en que pueda presuponerse elevada concentración de personas, se incrementará la dotación anterior al menos en 1 plaza cada 25 personas de capacidad, en todo el municipio a excepción del ámbito del Casco Rural (APD 9).

CAPITULO 9.5. USO DE DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 9.5.1 *Definición y clases*

1. *El uso global de dotaciones y servicios* comprende los usos destinados a proporcionar a los ciudadanos las prestaciones sociales necesarias para su desarrollo integral y su bienestar, suministrando los servicios públicos propios de la vida urbana, así como procurando el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes *clases* de dotaciones y servicios:
 - a) *Zonas verdes*. Corresponde a los espacios abiertos y sin edificar acondicionados para satisfacer en general las necesidades de salubridad urbana y en particular las de reposo y esparcimiento de la población.
 - b) *Deportivo*. Espacios destinados a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo y ocio, el deporte de élite o alto rendimiento, la educación física y la exhibición de especialidades deportivas.
 - c) *Equipamiento*. Cuando las dotaciones están destinadas a procurar a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos y socio-sanitarios en establecimientos o instalaciones adecuadas al tipo de prestación a realizar.
 - d) *Servicios públicos y Administración Pública*. Los primeros corresponden a actividades destinadas a dotar a la población de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos. En los servicios *de la administración Pública* están comprendidos los destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de su gestión en todos sus niveles.

e) *Servicios infraestructurales*. Corresponde a los espacios reservados para la implantación de instalaciones y servicios destinados al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos y a la implantación de cualquier tipo de red que requiera la utilización de suelo público.

f) *Red viaria*. Este uso dotacional comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

g) *Servicios de transporte*. Corresponde a los espacios reservados o desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivos y de mercancías, incluido el requerido para el acceso de las personas o los mismos ó para efectuar las operaciones de rotura de carga y demás labores auxiliares.

Artículo 9.5.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan para el *uso de servicios y dotaciones* en cualquiera de sus clases serán de aplicación en las parcelas así calificadas por el planeamiento y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General así como a los edificios de uso exclusivo destinados anteriormente o que puedan destinarse en el futuro a ese uso, con independencia de la calificación urbanística del suelo.

2. Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas dotaciones y actividades equiparables a las mismas.

3. Serán en todo caso de aplicación las condiciones de accesibilidad y uso establecidas por la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 9.5.3 *Alcance de la calificación dotacional de dotaciones y servicios*

1. *El uso de dotaciones y servicios*, en todas sus clases, se configura como un sistema continuo y jerárquico sobre el tejido urbano, que permite la conexión y articulación de la ciudad mediante la sucesión y organización de los elementos dotacionales en distintos niveles. Está además concebido como un sistema flexible que debe permitir el cambio condicionado de clases de usos dotacionales en parcelas calificadas como tales.

2. La flexibilidad del sistema de servicios y dotaciones se articula mediante una regulación de cambios de uso sujeta a los siguientes criterios:

a) En las parcelas calificadas de *deportivo*, podrán disponerse las *clases de uso dotacionales de deportivo y zona verde*.

b) En las parcelas calificadas de *equipamiento*, podrán disponerse las *clases de uso dotacionales de equipamiento, deportivo y zona verde*.

c) En las parcelas calificadas de *servicios públicos y de la Administración Pública* podrán disponerse las *clases de uso dotacionales de servicios públicos y Administración Pública, Equipamiento, Deportivo y Zona Verde*.

3. Los criterios señalados en el epígrafe anterior se entenderán supeditados a la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales.

Artículo 9.5.4 *Condiciones específicas*

1. Cuando por las características propias de la edificación en cada una de las clases de uso de servicios y dotaciones resulten inadecuadas las condiciones de edificación establecidas con carácter general en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad.

2. Cuando la edificación se sujete a las condiciones establecidas por norma zonal se cumplirán, además, las condiciones siguientes:

a) Si la edificación se une a las medianerías de las edificaciones colindantes, deberán alcanzar las alturas de cornisa respectiva. En caso de que alguna de ellas supere las cuatro plantas de altura, la nueva edificación podrá dejar diáfana la planta baja, que servirá como espacio de espera o recepción cubierto.

b) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuera de aplicación en la zona para patios, en cuyo caso las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes deberán acondicionarse con cargo a los promotores de la dotación.

3. En suelo urbanizable o en suelo urbano sujeto a planeamiento de desarrollo, se procurará localizar las dotaciones en situaciones de centralidad, cercanos e intercalados entre el resto de los usos y creando sistemas e itinerarios que les den continuidad y que eviten una marginación o situación periférica.

SECCION 1ª USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 9.5.5 *Categorías*

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes *categorías*, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:

a) Zonas verdes de carácter local comprende los espacios ajardinados o las áreas estanciales incluidos dentro del tejido urbano y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

b) Zonas verdes del Sistema General. Son aquellas que por su situación, tamaño y demás características tienen como ámbito de influencia y servicio el conjunto de la ciudad. Dentro de ellas se distinguen dos categorías:

i) Parque urbano. (PU).

i.i.) Parque metropolitano. (PM).

Artículo 9.5.6 *Ámbito*

Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representa en la documentación gráfica del Plan General como *Zona Verde Local o Zona Verde del Sistema General* (Parque Urbano y Parque Metropolitano).

Artículo 9.5.7 *Alcance de la calificación de zona verde*

1. Toda modificación de posición o disminución de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General, salvo los pequeños ajustes que su propio margen de concreción confiera.
2. El Ayuntamiento podrá autorizar edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes así como instalaciones provisionales.
3. El uso de vehículos a motor dentro de las zonas verdes será exclusivamente para el mantenimiento del parque y de las instalaciones que en él haya.

Artículo 9.5.8 *Condiciones particulares de las zonas verdes locales*

1. En suelo urbanizable la superficie mínima de la zona verde para ser computable como tal será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro; en suelo urbano, la superficie mínima será de 500 metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de 20 metros de diámetro.
2. El diseño tenderá a dar prioridad, en el escalón más básico, a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado en las zonas de estancia y de juego.
3. Bajo las zonas verdes y demás espacios libres de uso público podrá autorizarse la construcción de garajes aparcamientos igualmente de uso público gestionados directamente por la administración o mediante concesión administrativa.
4. Las zonas verdes del sistema general (Parque urbano y Parque metropolitano) cuya superficie en un ámbito continuo sea superior a 5.000 metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo y cultural sin edificación, con un máximo del 10 por 100 de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.
5. Las zonas verdes de sistema general cuya superficie en un ámbito continuo sea superior a 5 hectáreas, podrán disponer de instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamiento de nivel singular de tipo cultural y educativo (actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque) y terciario (servicios recreativos).

La ocupación de suelo por dichos usos autorizables podrá alcanzar como máximo el 20 por 100 de la superficie total del ámbito. La ocupación de las instalaciones o edificaciones cubiertas tendrá un máximo del 1 por 100 de su superficie y una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².

En todo caso, la implantación de los usos autorizables requerirán informe de los organismos municipales competentes donde se analicen las necesidades dotacionales existentes en la zona.

6. En los Parques Metropolitanos (PM) cuyo ámbito continuo sea superior a 5 hectáreas será necesaria la dotación de aparcamiento al servicio del parque y de los equipamientos que en él se emplacen, y su localización se planteará en relación con las vías de acceso más importantes en una zona de pre-parque para defensa del mismo.

SECCION 2ª USO DEPORTIVO

Artículo 9.5.9 *Ámbito*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representa en la documentación gráfica del Plan General como *Deportivo, público o privado (PR)*, distinguiéndose, según el ámbito de influencia, el deportivo de carácter local y el perteneciente a los sistemas generales.

Artículo 9.5.10 *Compatibilidad de los usos no cualificados*

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse alternativamente en su totalidad o en parte al uso de zonas verdes.

2. En las parcelas para uso deportivo, podrán disponerse como usos compatibles el *dotacional en su clase de equipamiento* y el *uso de servicios terciario* en cualquiera de sus clases, en las condiciones que se detallan en los puntos siguientes:

a) La superficie edificable de los usos compatibles no podrá exceder el veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total asignada a la parcela deportiva.

b) El uso de servicios terciarios no podrá superar en conjunto el diez por ciento (10%) de la edificabilidad total asignada a la parcela.

3. Para la instalación de los usos compatibles será preceptiva la emisión de informe técnico por el órgano municipal competente, donde se justifique el cumplimiento de las determinaciones establecidas para dichos usos por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9.5.11 *Condiciones de ocupación y edificabilidad*

1. La edificación en el suelo calificado de *Deportivo*, se sujetará a las siguientes condiciones, dependientes del tamaño de la parcela:

SUPERFICIE PARCELA (HA) OCUPACIÓN % EDIFICABILIDAD m2/m2

Hasta 1 Ha. **60% 1,00**

1-5 Ha. **40% 0,70**

5-10 Ha. **30% 0,5**

> 10 Ha. **15% 0,15**

2. En caso de no sujetarse al resto de las condiciones que para la edificación se establecen en la Norma Zonal EA en su grado 2º, deberá redactarse el oportuno Estudio de Detalle.

SECCION 3ª USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 9.5.12 *Ámbito*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como *Equipamiento público o privado (PR)* y comprenden las instalaciones destinadas a impartir enseñanza en cualquiera de sus niveles, así como a otros fines tales como cultural, sanitario, bienestar social y religioso, u otros análogos.

2. Formando parte de los sistemas generales, el Plan General distingue los siguientes equipamientos:

i) Hospital

ii) Universidad

iii) Cementerio

iv) Servicios culturales

La ordenación y edificación del suelo calificado como sistema general de Universidad y Cementerio deberá ser objeto de sendos Planes Especiales.

Artículo 9.5.13 *Alcance de la calificación de equipamiento*

1. Las actividades comprendidas dentro del uso de equipamiento local son intercambiables entre sí, si bien en sustitución de dotaciones existentes, será exigible informe previo por el órgano competente de la falta de necesidad del mismo o de la mayor urgencia del uso modificado, en función de las demandas del ámbito de implantación correspondiente.

2. La autorización de una actividad en sustitución de dotaciones existentes en parcelas calificadas de *Equipamiento privado (PR)*, deberá realizarse de acuerdo con la siguiente

tramitación:

- a) Informe favorable del organismo sectorial competente en la nueva actividad que se pretende implantar.
- b) Informe del órgano municipal competente en el que se justifique la no necesidad de la dotación que se propone sustituir o el interés socio-urbanístico del nuevo equipamiento.

Artículo 9.5.14 *Compatibilidad de usos*

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse alternativamente en su totalidad o en parte a los usos deportivo y zonas verdes.

2. En las parcelas para uso de equipamiento podrán disponerse como usos compatibles el *Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Servicios Públicos y Servicios de la Administración Pública*, en cualquiera de sus clases, en las siguientes condiciones:

- a) La suma de las edificabilidades de los usos compatibles no podrá exceder el veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total asignada a la parcela de equipamiento.
- b) Para la instalación de los usos compatibles, será preceptiva emisión de informe técnico donde se justifique el cumplimiento de las determinaciones establecidas para dichos usos por las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9.5.15 *Regulación*

1. La superficie máxima edificable en las parcelas calificadas de equipamiento será el resultado de multiplicar el coeficiente 1,5 metros cuadrados a cada metro cuadrado de parcela (1,5 m²/m²)

2. La edificación se sujetará a las condiciones establecidas en la norma zonal EA en su grado 2º, debiendo en otro caso redactarse el oportuno Estudio de Detalle.

Artículo 9.5.16. *Condiciones de ampliación de edificios exclusivos existentes destinados a equipamientos*

1. Se admite la ampliación de edificios existentes que a la entrada en vigor del Plan General estuviesen destinados a equipamientos y hayan sido calificados como tales.

2. La edificación se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios (2:3) de la superficie de parcela edificable.

b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro (4) plantas ni mil quinientos (1.500) centímetros, medidos desde la cota de referencia de la planta baja.

c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco (5) metros, excepto si el edificio objeto de ampliación se encuentra

situado en la alineación oficial o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a $H:2$, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente. Como valor mínimo de la separación se tomará en todo caso, tres (3) metros.

e) Cuando en las parcelas colindantes existan edificaciones medianeras, la nueva construcción podrá adosarse al lindero común en una longitud igual a la de aquellas edificaciones, dimensión que podrá ser superada, si media acuerdo con el propietario de la finca colindante.

f) No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

g) Estas ampliaciones deberán destinarse a iguales usos que los que se desarrollan en el edificio original o a usos compatibles admitidos para el uso dotacional considerado.

h) En cualquier caso la edificabilidad total resultante no sobrepasará una edificabilidad neta de uno con seis (1,6) metros cuadrados por metro cuadrado en parcelas de superficie menor o igual de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados y uno con cuatro (1,4) metros cuadrados por metro cuadrado en parcelas de superficie igual o mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

i) Los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento que en el momento de aprobación de la presente Revisión del Plan General tuvieran ya una superficie edificable igual o superior a la indicada en el apartado precedente (h), podrán ampliarse hasta alcanzar un máximo del diez por ciento (10%) por encima de la superficie edificable existente, mediante la tramitación de Estudio de Detalle.

SECCION 4ª USO DE SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 9.5.17 *Definición*

1. El uso de servicios públicos y Administración Pública comprende actividades tales como: Mantenimiento y limpieza de la ciudad, Instalaciones de suministro de combustible para vehículos, Seguridad y protección ciudadana, Servicios de Correos, Abastecimiento Alimentario, Defensa y justicia, Recintos feriales, Servicios funerarios, así como otros servicios públicos o de la Administración análogos a los antedichos.

Artículo 9.5.18 *Ámbito y uso cualificado*

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a éste uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como *Servicios públicos y Administración Pública*.

Artículo 9.5.19 *Alcance de la calificación*

En las parcelas calificadas de servicios públicos y administración pública podrá disponerse cualquiera de las actividades enunciadas en el artículo 9.5.17, salvo:

La categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrán implantarse en las ubicaciones previstas específicamente en el Plan General, o en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.5.20 *Compatibilidad de usos*

Las parcelas calificadas de servicios públicas podrán destinarse alternativamente al uso de equipamiento.

Artículo 9.5.21 *Regulación*

Las condiciones de edificación de las parcelas calificadas como servicios públicos y administración pública, salvo las instalaciones de suministro de combustible de vehículos, serán las contenidas en las presentes normas para el uso dotacional de Equipamiento.

Artículo 9.5.22 *Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos*

1. Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

i) *Emplazamiento*. Se ubicarán en las localizaciones que expresamente se determinen en el Plan General o en el planeamiento de desarrollo.

ii) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, complementarios de la actividad principal.

iii) *Edificabilidad*. La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros 2.500 metros cuadrados, 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado y 0,05 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.

CAPITULO 9.6. USO DE GARAJE APARCAMIENTO

Artículo 9.6.1 *Definición*

Se considera garaje aparcamiento a cualquier local cerrado y cubierto en donde se estacionen más de cuatro vehículos. La consideración de este uso se efectúa con independencia y sin perjuicio de la calificación urbanística o uso pormenorizado de la parcela ó inmueble en donde el mismo se ubique, limitándose los efectos de tal consideración a la regulación diferenciada que se establece en el presente capítulo para los locales susodichos.

Artículo 9.6.2 *Clasificación*

A efectos de la clasificación de los garajes aparcamientos se establecen las siguientes divisiones:

- Garaje aparcamiento de uso privado
- Garaje estacionamiento de uso público, en donde el estacionamiento del vehículo sea temporal.

Artículo 9.6.3 *Superficie mínima*

La superficie mínima obligatoria será de veinte metros cuadrados por plaza (20 m².) referida a la superficie total del garaje aparcamiento.

Artículo 9.6.4 *Altura*

La altura libre del garaje aparcamiento será de doscientos cuarenta centímetros (2,40 m.), en cualquier punto del mismo. No obstante, se admitirá una disminución máxima de treinta centímetros (30 cms.) por la instalación de los conductos de ventilación.

Artículo 9.6.5 *Dimensiones de plazas de aparcamiento*

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de cuatro metros cincuenta centímetros por dos metros veinte centímetros (4,50 m. x 2,20 m.) para disposición en batería y de cinco metros cincuenta centímetros por dos metros cincuenta centímetros (5,50 m. x 2,50 m.) para disposición en línea. Dichas dimensiones serán libres entre ejes.

En caso de existir columnas (pilares, bajantes, etc.) las dimensiones interiores podrán disminuirse en veinte centímetros (20 cms.) en un solo lado de la plaza.

Cuando el número de plazas aparcamiento sea superior a cien (100), existirá un porcentaje del quince por ciento (15%) de plazas grandes con dimensiones mínimas de cinco metros por dos metros y cincuenta centímetros (5 m. x 2,50 m.) para disposición en batería y de seis metros por dos metros y cincuenta centímetros (6 m. x 2,50 m.) para disposición en línea.

Si el número de plazas de aparcamiento es inferior a cien (100), el porcentaje de plazas grandes será del diez por ciento (10%) con dimensiones mínimas de cinco metros por dos metros cincuenta centímetros (5 m. x 2,50 m.) para disposición en batería y de seis metros por dos metros y cincuenta centímetros (6 m. x 2,50 m.) para disposición en línea.

En aquellas plazas de aparcamiento, así como en los pasillos de circulación, en donde existan conducciones de servicio (desagües, etc.), se instalará una protección metálica y pintada de las mismas, hasta una altura de un metro (1 m.).

Artículo 9.6.6 *Usos autorizables*

Como norma general no se autorizarán dentro de los garajes aparcamientos ningún uso distinto al de estacionamiento de vehículos.

Artículo 9.6.7 Accesos de vehículos

Los accesos para vehículos dispondrán en el exterior de un espacio mínimo de cinco metros (5 m.) de largo por el ancho que corresponda, según el tipo de acceso, en donde no se ejercerá ninguna actividad.

La entrada del aparcamiento, no provocará rebaje en las aceras, disponiéndose de bordillos de inglete en los encuentros con los pasos peatonales.

Las puertas de acceso de vehículos al garaje aparcamiento, tendrá la misma altura que la planta del garaje y dispondrá de accionamiento manual para cuando falte el suministro de energía o por fallo o avería de la misma. El sistema de accionamiento manual será accionado sin ningún tipo de herramientas, a fin de garantizar la apertura de la misma, en caso de emergencia, en el menor tiempo posible.

Con independencia de los sistemas de protección automática, apertura y cierre de las puertas de acceso, se dispondrá de un pulsador de parada de emergencia ubicado en el interior y próximo a la puerta.

Los accesos para vehículos tendrán las siguientes dimensiones mínimas dependiendo del tipo de acceso.

a) Horizontal.- Tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m.) de ancho, para accesos de un (1) solo sentido de circulación.

-Seis metros (6 m.) de ancho, para accesos de dos (2) sentidos de circulación.

b) Rampa recta.-Tres metros y cincuenta centímetros (3,5 m.) de ancho, para accesos de un (1) solo sentido de circulación.

-Seis metros (6 m.) de ancho, para accesos de dos (2) sentidos de circulación.

-La pendiente máxima será de dieciséis por ciento (16%) en ambos casos.

c) Rampa curva.- Cuatro metros (4 m.) de ancho para acceso de un (1) solo sentido de circulación.

-Seis metros y cincuenta centímetros (6,5 m.) de ancho para accesos de dos (2) sentidos de circulación.

-La pendiente máxima será del doce por ciento (12%) de ambos casos.

-El radio mínimo de giro será de seis metros (6 m.) medidos en el eje de la rampa.

En las rampas bidireccionales de desarrollo rectilíneo o curvo se establecerán semáforos tanto para el acceso al garaje como para la salida.

El número de accesos de vehículos dependerá de la superficie del garaje aparcamiento, estableciéndose una superficie máxima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m².) para cada uno de los accesos de vehículos.

El ancho mínimo de los pasillos de circulación dentro del garaje aparcamiento será de seis metros (6 m.), medidos en el punto más desfavorable (entre las caras exteriores de los pilares u otros elementos, bordes exteriores de líneas de delimitación de plazas, etc.), debiendo de contar con el sobrancho necesario en los cambios de sentido de circulación.

Artículo 9.6.8 *Accesos de peatones*

Los accesos para peatones tendrán las siguientes características.

a) *Escalera*. En el caso de garajes privados, el ancho mínimo de las escaleras de acceso al garaje será de un metro (1 m.); si el garaje-aparcamiento es público dicho ancho mínimo será de un metro y veinte centímetros (1,20 m.).

b) *Número de accesos*. El número de accesos de peatones, vendrá determinado por la superficie y el dimensionamiento de las vías de evacuación del garaje. A estos efectos el área máxima servida por cada escalera no será superior a dos mil quinientos (2.500 m².), si el garaje aparcamiento es privado y de 2.000 m². si es público.

Para superficies de garajes superiores a trescientos metros cuadrados (300 m².) el acceso de peatones se establecerá a través de un vestíbulo estanco, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.6.8. Para superficies inferiores a trescientos metros cuadrados (300 m².) se podrá autorizar el acceso de peatones a través de la rampa de vehículos, siempre que se disponga de una diferencia de nivel de quince centímetros (15 cm.) entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de noventa centímetros (90 cm.) mediante bordillo de hormigón o similar y barrera metálica de protección, con una altura mínima de noventa centímetros (90 cm.). En este caso, la puerta de acceso de peatones será independiente de la de acceso de vehículos.

Como norma general de aplicación, no existirá ninguna plaza de garaje que diste más de cincuenta (50) metros de una escalera o vía de evacuación. A estos efectos se podrá considerar la rampa de vehículos como medio de evacuación, siempre que se disponga de un acera para peatones de un (1) metro de ancho y de una puerta de acceso de peatones exclusiva para este uso, según lo dispuesto en el artículo 9.6.7 de estas Normas.

Cuando la ubicación del garaje aparcamiento se efectúa bajo un edificio de viviendas se establecerán como mínimo dos accesos de peatones independientes, de los cuales uno de ellos será independiente al portal de la finca.

Artículo 9.6.9 *Ventilación*

A los efectos de determinar los sistemas de ventilación de los garajes aparcamientos, se establecerán dos grupos:

1. Garajes aparcamientos situados en planta baja o semisótano o superiores a la baja, con fachadas al exterior.
2. Garajes aparcamientos situados en planta(s) sótano(s).

Para los garajes aparcamiento incluidos en el primer grupo, la ventilación natural se establecerá

en base a un metro cuadrado (1 m².) por cada doscientos metros cuadrados (200 m².) de superficie total del garaje.

En dicho cómputo no se incluirá la superficie de las puertas de acceso. En este caso, las aperturas de ventilación deberán ser permanentes y su distribución se efectuará en el perímetro del mismo y distribuidas proporcionalmente a la superficie del garaje.

Para los garajes aparcamientos incluidos en el segundo grupo, la ventilación natural y/o la salida de humos estará basada en los dos puntos siguientes:

1. Huecos de ventilación natural en base a un metro cuadrado (1 m².) por cada doscientos metros cuadrados de superficie total del garaje. En este cómputo, no se incluirá la superficie de las puertas de acceso. Los huecos de ventilación natural serán permanentes y distribuidos proporcionalmente en toda la superficie del garaje. Cada una de las plantas sótano tendrá ventilación independiente.

2. Instalación de ventilación forzada, basada en una renovación de aire mínima garantizada de seis (6) renovaciones por hora, conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas ó Peligrosas, o bien quince metros cúbicos a la hora por cada metro cuadrado (15 m³/h.m²), conforme al Reglamento Eléctrico de Baja Tensión, con doble suministro de energía a fin de garantizar la continuidad de funcionamiento de los equipos de ventilación forzada, entre otras instalaciones. En ambos casos se entenderá que se refiere a la superficie total del mismo, incluida la equivalente a las rampas de acceso.

El número de equipos de extracción, será de dos unidades (2 ud.) como mínimo y por planta, con una potencia nominal unitaria, superior al cincuenta por ciento (50%) de la potencia proyectada en conjunto.

Con independencia de la superficie del garaje, número de plazas, etc. los equipos electromecánicos de ventilación forzada se instalarán necesariamente en cuarto único y exclusivo para ese uso, con las dimensiones suficientes y acceso al mismo a través de vestíbulo estanco, quedando por tanto prohibida su colocación suspendida del techo del garaje.

La instalación de los conductos de ventilación forzada se efectuará en base a una distribución lo más homogénea posible, disponiéndose de al menos dos (2) rejillas de extracción por cada cuadrado de quince metros por quince metros (15 m. x 15 m.) en que idealmente pueda ser dividido el garaje.

Las emisiones de humos y gases procedentes de la extracción de la ventilación forzada se efectuará de modo diferente dependiendo de las siguientes situaciones:

- a) La ubicación de la salida de humos y gases se efectúa a través de un edificio de viviendas.
- b) La ubicación de la salida de humos y gases se efectúa en una plaza por espacio abierto.

En el primer caso, la salida de humos y gases estará construida con materiales resistentes a un fuego tipo de 180 minutos y canalizada por conducciones metálicas, que desemboque en la cubierta del edificio a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.), de la cota más alta del

edificio, en un radio de acción de quince metros (15 m.) de la misma.

En el segundo caso, cuando la salida de humos y gases se efectúa en una plaza pública o espacio de recreo, deberá de cumplir con las siguientes condiciones:

- La altura mínima de las rejillas de salida será de tres metros (3 m.).
- Existirá una separación mínima de quince metros (15 m.) a cualquier edificio colindante.
- Existirá una protección en un perímetro mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2,50 cm.), alrededor de la salida de aire viciado.

- La ejecución de la chimenea y sus protecciones se efectuará con la valoración de las condiciones estéticas del entorno, contando con los elementos suficientes de protección.

Artículo 9.6.10 *Detección de monóxido de carbono*

Las instalaciones de monóxido de carbono serán exigibles para cualquier garaje aparcamiento situado por debajo de la rasante de la calle y con independencia de la superficie del mismo.

Las instalaciones de detección de monóxido de carbono estarán formadas por:

a) Una central de detección, con los elementos necesarios para su funcionamiento: mando sobre los sistemas de extracción, alarmas, campos de regulación, indicadores, baterías, etc.

b) Detectores de monóxido de carbono homologados. Estos detectores se instalarán en base a una unidad (1 ud) por cada trescientos metros cuadrados (300 m².) o fracción de superficie colocados entre un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) y dos metros (2 m.) del suelo.

c) Sistema de actuación sobre los equipos de extracción y ventilación forzada.

La instalación de detección de monóxido de carbono contará con su correspondiente certificado de homologación.

Artículo 9.6.11 *Protección y extinción de incendios*

Las unidades de protección y extinción de incendios en los garajes aparcamientos estarán basados en los siguientes puntos:

Estructuración.- La estructuración del garaje aparcamiento estará realizada con elementos que garanticen una resistencia al fuego mínimo de 180 minutos. Las distintas zonas de compartimentación del local cumplirán con la resistencia al fuego mínima, según se refleja en la N.B.E. CPI-96.

Extintores.- Se instalarán extintores con independencia de la superficie del garaje aparcamiento en base a la proporción de una unidad (1 ud.) por cada cien metros cuadrados (100 m².) o fracción de superficie del número total de extintores a instalar. El sesenta por ciento (60%), será de polvo seco polivalente de doce decímetros cúbicos (12 dm³.) de capacidad mínima, y el cuarenta por ciento (40%) será de agua presurizada de diez litros (10 l.).

Estarán situados en sitios bien visibles y colocados a una altura mínima de un metro y cincuenta

centímetros (1,50 m.) del suelo.

Bocas de incendio.- Se instalarán bocas de incendio de tipo reglamentario conforme a la NBE, CPI-96, en base a la proporción de una unidad (1 ud.) por cada quinientos metros cuadrados (500 m².) o fracción de superficie; siempre que quede cubierta toda la superficie del garaje aparcamiento bajo el radio de acción de las mismas, considerándose un radio de acción de quince metros (15 mts.), por cada boca de incendios instalada.

Se instalarán preferentemente junto a las puertas de acceso de peatones de vehículos.

La instalación de bocas contra incendios será obligatoria a partir de superficies mayores de doscientos metros cuadrados (200 m².).

La red de distribución estará dimensionada a fin de garantizar las condiciones de uso descritas en la NBE. CPI-96.

Hidrantes de incendios.- Cuando la superficie total del garaje aparcamiento sea superior a mil metros cuadrados (1.000 m².) y con independencia del número de plantas se instalarán hidrantes de incendios.

Las características de montaje, ubicación, diámetro, etc. se efectuarán conforme a la NBE.CPI-96, debiendo contar con la aprobación del Servicio de Extinción de Incendios del Ayuntamiento de Fuenlabrada.

Sistemas fijos de compartimentación.- Cuando la superficie del garaje aparcamiento sea superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m².) se instalarán cortinas de agua, al objeto de crear sectores de incendios no superiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m².).

Con independencia de la superficie del garaje aparcamiento, cuando este disponga de más de una (1) planta, la instalación de la cortina de agua será obligatoria, al objeto de crear sectores de incendios, independientes por cada planta.

El funcionamiento de la cortina de agua, será automático, a través de la central de detección de incendios y la instalación se efectuará conforme la NBE. CPI-96.

En relación a los sistemas de compartimentación, por cortina de agua, hidrantes y bocas de incendios; la red de suministro y abastecimiento será única y exclusiva para este uso. La acometida se efectuará conforme a las normas de canal de Isabel II para este tipo de instalaciones.

Detección de incendios.- La detección automática de incendios será obligatoria en los garajes aparcamientos, con independencia de la superficie que ocupe, número de plantas, y ubicación de mismo.

Se utilizarán detectores de incendios adecuados a las características de la zona a proteger, en base a un (1) detector por cada treinta metros cuadrados (30 m².) su instalación se ajustará a lo establecido en la NBE.CPI-96.

Se instalarán pulsadores de alarma de forma que no existan más de veinticinco metros (25 mts.) de recorrido entre dos pulsadores consecutivos.

La central de detección de incendios dispondrá de una señalización óptica y acústica dentro del garaje aparcamiento y otra acústica en el exterior del mismo. Dichas señalizaciones en el caso de los aparcamientos públicos deberán ubicarse en las oficinas del mismo o en lugar similar donde existe personal fijo.

Recipientes metálicos.- Se instalarán recipientes metálicos con tapa en la proporción de una unidad (1 ud.) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) o fracción, para la recogida de trapos -impregnados, en gasolina, etc, y una unidad (1) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²), o fracción con elementos absorbentes de posibles vertidos de gasolina, aceites, etc. dotado de accesorios de lanzar.

Entrada de ataque y salvamento.- Los garajes públicos y los privados cuya capacidad sea mayor o igual a ciento cincuenta plazas (150 plazas), dispondrán de una entrada de uso exclusivo por los Servicios de extinción de incendios, de ataque y salvamento, instalándose en cada una de las plantas de que conste el garaje aparcamiento.

Las instalaciones de la entrada de ataque y salvamento, tendrá unas dimensiones mínimas de un metro por dos metros veinte centímetros (1 m. x 2,20 m.).

Vestíbulos de independencia.- La instalación de los vestíbulos de independencia, será obligatoria en los siguientes casos:

- En los accesos de escaleras que comuniquen con otras zonas del edificio, no con el espacio exterior o calle
- En acceso a los ascensores.
- En acceso a las salas de maquinaria de ventilación, calefacción.
- En acceso a la sala de grupo electrógeno

La construcción del vestíbulo de independencia se efectuará con materiales que garanticen una resistencia al fuego mínima de ciento ochenta (180) minutos. Las puertas serán metálicas, abrirán en el sentido de salida y tendrán un ancho mínimo de 82,5 cm. y estarán dotadas de cerraduras automáticas.

La ventilación de los vestíbulos de independencia se efectuará con conductos de entrada de aire en parte baja y conductos de salida de humos en parte alta, con unas dimensiones mínimas de las rejillas de veinte por diez centímetros (20 cm x 10 cm.) y en base a 0,03 m². por cada cinco metros cúbicos (5 m³.) de volumen.

Señalización.- Los garajes aparcamientos deberán de contar con elementos de señalización que regule los siguientes aspectos:

- Direcciones en las cuales deba verificarse la evacuación desde cada punto.
- Direcciones que deban evitarse en caso de evacuación.
- Emplazamiento de los medios e instalaciones de protección y extinción contra incendios de que esté dotado el garaje aparcamiento.

- Dispositivos destinados a evitar la propagación del fuego.
 - Zonas que representan un riesgo particular de incendio.
 - Marcas en el pavimento indicativas del sistema de circulación de los vehículos.
- Dicha señalización se deberá ajustar a lo establecido en la NORMA UNE 23-033-81, tanto en lo referente a las características de los rótulos o señales, como a los criterios de utilización.

Artículo 9.6.12 Aseos

Los garajes aparcamientos dispondrán en cada una de sus diferentes plantas, de servicios higiénicos para cada sexo, compuesto cada uno de ellos por un (1) ante servicio dotado con un (1) lavabo y un servicio dotado con un (1) inodoro.

Cuando el garaje aparcamiento tenga veinte plazas o número inferior se admitirá un único servicio para ambos sexos.

Las dimensiones mínimas de cada cabina serán de un metro por un metro veinte centímetros (1 m. x 1,20 m.) y dispondrán de ventilación natural por medio de shunt conectando al exterior.

Para superficies superiores a tres mil metros cuadrados (3.000 m².) se duplicará el número de cabinas y de aparatos sanitarios.

Artículo 9.6.13 Red de saneamiento

Los garajes aparcamientos dispondrán de una red de saneamiento y de desagües, apta para la evacuación de posibles inundaciones.

Cuando se necesite un sistema de bombeo para la evacuación de las aguas se instalarán dos (2) bombas, de las mismas características, para que cada una pueda actuar en reserva.

Con independencia de lo expuesto anteriormente, los garajes aparcamientos dispondrán de una arqueta separadora de grasas y residuos previa a la conexión con la red general de desagüe de la finca.

Artículo 9.6.14 Instalación eléctrica

La instalación eléctrica en los garajes aparcamientos se efectuará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus instrucciones Técnicas Complementarias.

Se dispondrá de alumbrado artificial permanente, con independencia de los circuitos temporizados que se instalen. Asimismo, se dispondrá de alumbrado de señalización y de emergencia, a fin de garantizar el nivel de iluminación requerida en los pasillos de circulación, vestíbulos, acceso de peatones, etc.

La instalación eléctrica será realizada por instaladores autorizados, debiendo de contar con la autorización de funcionamiento, expedida por la Consejería de Comercio e Industria de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.6.15 *Obligaciones de los propietarios*

Será obligación de los propietarios y responsabilidad de la junta de propietarios del garaje-aparcamiento el buen estado, conservación y mantenimiento de todas y cada una de las instalaciones de seguridad del garaje aparcamiento con que cuente.

Cualquier modificación o anulación de las instalaciones de seguridad del garaje aparcamiento, podrá ser objeto de la denegación de la licencia de apertura o dar lugar al consiguiente cierre y clausura de la actividad.

En los garajes aparcamientos se deberá de contar con la documentación actualizada de las instalaciones de seguridad, colocada en lugar visible y de fácil acceso, así como de las normas básicas de actuación por parte de los propietarios en caso de un siniestro.

CAPITULO 9.7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.7.1 *Definición y Categorías*

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos y a la implantación de cualquier tipo de red que requiera la utilización de suelo público.

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

- a) Abastecimiento de agua
- b) Saneamiento
- c) Energía eléctrica
- d) Gas
- e) Telefonía
- f) Residuos sólidos
- g) Otras infraestructuras

Artículo 9.7.2 *Compatibilidad de usos*

En las parcelas para uso de servicios infraestructurales no se permite ningún otro tipo de uso complementario, excepto el dotacional de servicios colectivos en su clase de servicios públicos, hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la edificabilidad neta total asignada a la parcela.

Artículo 9.7.3 *Regulación*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el plano de Ordenación del Plan General, o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto en el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas normas.
3. Las parcelas inferiores o iguales a quinientos (500) metros cuadrados se regularán según las condiciones de norma zonal donde esté incluido el sistema infraestructural.
4. Las parcelas mayores de quinientos (500) metros cuadrados, tendrán como máximo, la menor de las edificabilidades que pudieran corresponderle, por una parte, de la norma zonal donde esté incluido el servicio infraestructural o, por otra parte, la correspondiente a la zona EA en grado 2.

Si el sistema infraestructural está ubicado en norma zonal, se mantendrán, en todo caso, el resto de los parámetros formales propios de la zona; de no ser así, se aplicarán las condiciones de la EA en, grado 2, salvo la altura máxima que no sobrepasará los 18,5 metros (5 plantas).

Artículo 9.7.4 *Condiciones de desarrollo*

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarios, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que éste conlleva.
3. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

Artículo 9.7.5 *Condiciones de ejecución*

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.
2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes planos generales de estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.
3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.
4. La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a la normativa sectorial de aplicación.

SECCION 2ª CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 9.7.6 *Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua*

1. La redacción de proyectos y la ejecución de las obras se ajustarán a las Normas prescripciones y dotaciones de la Compañía suministradora del servicio, vigentes en el momento de implantación de la infraestructura.
2. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de Infraestructuras (Abastecimiento de Agua), y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:

- a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
- b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- c) Se prohíbe la instalación de colectores.
- d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
- e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

Franjas de Protección (FP): Estas bandas se establecen sobre las franjas de (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

3. Las redes e instalaciones de riego deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, existiendo una única acometida con contador para cada una de las zonas verdes. En este caso, el sistema de riego deberá ser automatizado, con el fin de ofrecer una total cobertura a la zona a regar de la forma más uniformemente posible y obtener un óptimo aprovechamiento del agua.

b) Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua potable, deberán remitirse al Canal de Isabel II para su aprobación.

Artículo 9.7.7 *Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración*

1. Las aguas residuales de origen doméstico deberán verter a la red de saneamiento en las condiciones establecidas por los servicios técnicos municipales.

2. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de su incorporación a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores, deberán someterse a las prohibiciones y limitaciones establecidas en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, de la CAM (BOCM 12 de noviembre 1993).

3. Las instalaciones de depuración, tanto existentes como de nueva edificación, deberán cumplir los requisitos exigidos por la normativa europea que regule este tipo de instalaciones, así como con los establecidos por la reglamentación existente al efecto.

Artículo 9.7.8 *Condiciones particulares de la red de energía eléctrica*

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los *pasillos eléctricos* por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.

3. Los terrenos incluidos en los *pasillos eléctricos* definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por Decreto del Ministerio de Industria 3151/1968, de 28 de noviembre, en el Reglamento sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, del mismo Ministerio, aprobado por Decreto 2619/1966, de 29 de octubre, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos *pasillos eléctricos*, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres- y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social referido, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

5. En el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.

6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los *pasillos eléctricos* establecidos en el plano general de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer *subestaciones* en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplieran las instrucciones de seguridad que se señalasen.

8. En suelo urbano, serán de aplicación a los *centros de transformación* (CT) con salida en baja tensión, las siguientes condiciones:

a) Queda permitida la instalación de *centros de transformación* (CT) en la vía pública o espacios libres públicos.

b) A efectos de compatibilidad del uso con el característico de cada zona o área, los centros de transformación incluidos en los servicios infraestructurales de abastecimiento y distribución de energía eléctrica serán admisibles en edificios destinados a otros usos en situación de planta baja e inferiores a la baja, así como en edificio exclusivo, con las restricciones señaladas en el apartado siguiente.

c) En zonas o áreas cuyo uso característico sea el industrial podrán instalarse centros de transformación en casetas de superficie, sin más limitaciones que las derivadas de la normativa

específica que sea de aplicación.

En el resto de las zonas o áreas no se permitirá la instalación de casetas de superficie, salvo en casos excepcionales sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- i) Deberá justificarse adecuadamente la impropiedad de la implantación de la instalación en una edificación subterránea, aportándose estudio de las características del terreno, niveles freáticos, cotas de alcantarillado, etc... así como la imposibilidad de montaje en un local situado en el interior de un edificio de otro uso.
- ii) La superficie ocupada por cada centro no será superior a 40 metros cuadrados. La distancia mínima entre dos de ellos será de 30 metros.
- iii) Se adoptarán soluciones constructivas acordes estéticamente con el entorno.
- iv) En el caso de que las casetas sean prefabricadas corresponderán a modelos normalizados y homologados.
- v) No se instalarán a menos de 10 metros de cualquier fachada. Esta distancia se podrá reducir, e incluso adosarse a fachada siempre que no haya huecos de viviendas o locales recayentes al espacio en que se ubica el transformador a una distancia inferior a 10 metros del mismo y siempre con acuerdo de la comunidad afectada, en su caso.

d) Estas instalaciones se consideran incluidas entre las de instalación obligada citadas en el capítulo correspondiente de estas Normas que regulan las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento art. 8.5.3, por lo que, salvo que las normas de la zona o del uso al que dan servicio indiquen lo contrario, no computarán edificabilidad.

e) Los centros de reflexión, reparto o maniobra tendrán el mismo tratamiento que los centros de transformación.

f) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa que les sea aplicable en materia de accesos, seguridad, ventilación, transmisión de ruidos y vibraciones y protección del medio ambiente. En este sentido, no se autorizará la implantación de nuevos centros de transformación ni la ampliación de centros existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

9. Sin perjuicio de lo que antecede, deberán cumplirse en todo caso los requisitos establecidos en el Decreto 131/97 de 17 de octubre

Artículo 9.7.9 *Condiciones particulares de la red de gas*

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el plano general de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por la Dirección General de Industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.

2. La instalación de gasoductos en alta presión deberá someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.

3. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 9.7.10 *Condiciones particulares para la red de telefonía*

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico, se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

Artículo 9.7.11 *Condiciones particulares para los residuos sólidos*

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal, así como a lo dispuesto en el art. 5.3.14 de estas Normas.

Artículo 9.7.12 *Condiciones particulares para otras redes infraestructurales*

En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta, se ejecutará de forma subterránea.

CAPITULO 9.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL RED VIARIA

Artículo 9.8.1 *Definición, categorías y tipos*

Se define como uso dotacional red viaria los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos.

Artículo 9.8.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del Plan General y sus instrumentos de desarrollo.

Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

2. En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.8.3 *Compatibilidad entre usos*

En los terrenos calificados como uso dotacional red viaria podrá, además, disponerse el uso dotacional para el transporte, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos en su tipo de aparatos surtidores de combustible para vehículos,

siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad en la circulación de personas y vehículos. En todo caso cuando se trate de vías de carácter estatal la autorización de dichos usos en la zona de dominio público requerirá el previo informe favorable de la demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Artículo 9.8.4 *Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario*

1. En aras a asegurar la unidad del sistema de comunicaciones y armonizar los intereses públicos afectados, las distintas Administraciones públicas interesadas tendrán los deberes de recíproca coordinación de sus actuaciones, así como los deberes de información y colaboración mutuas sobre las iniciativas y proyectos pertinentes.

2. En la ejecución de red viaria incluida en el sistema general deberá garantizarse la adecuada articulación con el planeamiento urbanístico vigente, ya sea a través de un Plan Especial para el desarrollo del sistema de comunicaciones o de cualquier otra figura de planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.8.5 *Reserva para red viaria*

1. Se define como reserva para la red viaria del sistema general las franjas de terreno señaladas como tales en el plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías.

2. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor de su posible obtención. Previo a la ejecución de la vía, se aprobará, en su caso, el Plan Especial correspondiente, en el que se determinará el trazado definitivo y el uso de los suelos incluidos en la reserva.

Artículo 9.8.6 *Jerarquización*

1. A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, se establecen los siguientes niveles:

a) *Red viaria regional metropolitana* constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.

b) *Red viaria estructurante urbana* integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.

c) *Vías parque*

d) *Red viaria local* compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.

e) *Carril bici* constituida por la plataforma reservada exclusivamente a bicicletas.

2. Los tres rangos jerárquicamente superiores integran el sistema general viario y se representan en el plano de Estructura del Plan General.

Artículo 9.8.7 Régimen

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviesa, por lo dispuesto en la Ley.25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sus respectivos reglamentos y en las presentes Normas los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres de Transporte y Defensa.

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), al Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).

3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

Artículo 9.8.8 Condiciones de diseño

1. En los supuestos previstos en la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, las actuaciones sobre la red viaria se someterán al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

2. Los elementos de la red viaria regional metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, con arreglo a la normativa específica.

3. Los tramos de la red viaria estructural urbana que discurren por suelo no urbanizable, se proyectarán con sujeción a lo dispuesto en la Instrucción de Carreteras y demás normativa aplicable de ámbito supramunicipal.

4. El resto del viario se diseñará con las dimensiones, que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria' en las condiciones, que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

5. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de *arbolado de alineación* en aceras, considerándose éste como elemento de la vía pública con carácter esencial.

En los nuevos accesos de vehículos desde la red viaria a las propiedades colindantes se deberá respetar el arbolado existente, emplazándose los vados preservando los alcorques.

6. En todo caso serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.8.9 *Dimensiones*

1. En cualquier clase de suelo, los márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

La línea límite de la edificación a que se refiere el artículo 25 de la Ley 25/1988 de 29 de Julio de Carreteras se sitúa a ambos lados de la carretera nacional N-401 a 50 metros medidos horizontalmente a partir de la respectiva arista exterior. No obstante el Ministerio de Fomento podrá disminuir dicha distancia conforme a lo previsto en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo.

Por lo que respecta a las vías comprendidas en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid se establece una zona de protección, con las limitaciones señaladas en el artículo 29 de la Ley 3/1991 de 7 de marzo de Carreteras de la Comunidad de Madrid, a ambos márgenes de cada carretera, delimitada por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 50 en autopistas y autovías, 25 metros en las carreteras integradas en la red principal y 15 metros en el resto de las redes de la Comunidad de Madrid.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en las áreas de planeamiento remitido del suelo urbano serán:

a) Para la red viaria urbana estructurante:

i) anchura mínima: veinte (20) metros.

ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

b) Para la red viaria local:

i) anchura mínima: doce y medio (12,5) metros, salvo en las zonas **UF**, en donde el mínimo será de siete (7) metros.

ii) anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.

3. Con carácter excepcional y previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento de los valores establecidos en el apartado anterior, en suelo urbano se permitirán dimensiones inferiores.

Artículo 9.8.10 *Accesos rodados desde las propiedades colindantes*

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, la realización de nuevo viaria rodada

para dar acceso a fincas se regirá por lo previsto en la legislación sectorial vigente.

2. En suelo urbano y urbanizable programado se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a *la red viaria regional metropolitana*.
- b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la *red viaria estructurante urbana*, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria estructurante urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre fehacientemente la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación.

No se permitirá la localización de estos accesos a menos de 25 metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.

- c) En la *red viaria local*, se autorizarán accesos rodados directos a las propiedades colindantes, salvo en los tramos situados a menos de 10 m. de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo. La indicada distancia mínima, en las zonas **UF** será de seis (6) metros.

3. En todo caso, en las carreteras de ámbito estatal, la autorización de nuevos accesos o las modificaciones de las existentes corresponderá al Ministerio de Fomento.

Artículo 9.8.11 Estacionamiento

1. No se permitirá el estacionamiento en los bordes de los viarios de niveles metropolitano y estructural. Podrán disponerse bandas de estacionamiento en las vías de servicio de la red viaria urbana, allí donde existan.
2. En la red viaria local podrá permitirse el estacionamiento en línea o en batería en sus bordes.
3. En todo caso, el estacionamiento en vías de servicio de carreteras estatales requerirá el previo Informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

Artículo 9.8.12 Construcción

1. El diseño y construcción de los firmes y pavimentos de la red viaria se efectuará considerando las condiciones del soporte y las del tránsito, así como, las que se derivan de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos, al objeto de conseguir la adecuada seguridad, comodidad de uso y durabilidad. En la elección de un determinado pavimento se tendrá especialmente en cuenta la reducción del ruido de rodadura.
2. La construcción o reforma de la red viaria, favorecerá su uso por personas de movilidad reducida, debiendo cumplir las prescripciones de la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.8.13 *Áreas estanciales*

Constituyen áreas estanciales, aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Se distinguen los siguientes espacios:

- a) *Anchura a 6 metros* localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de islas conectadas por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.
- b) *Bulevares* que cuenten con anchuras superiores a 8 metros, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.
- c) *Calles, plazas y otros espacios peatonales* en los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.
- d) *Ámbitos ajardinados* que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Artículo 9.8.14 *Modificación de las áreas estanciales*

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Artículo 9.8.15 *Condiciones de diseño*

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.
2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
Deberán, asimismo, ajustarse a las disposiciones sobre supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas contenidas en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO 9.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA SERVICIOS DE TRANSPORTE

SECCION 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.9.1 *Definición*

Tienen uso dotacional para servicios de transporte los espacios destinados a la estancia o desplazamiento de determinados vehículos de transporte colectivo y de mercancías, incluido el requerido para el acceso de las personas a los mismos o para efectuar las operaciones de rotura de carga y demás labores auxiliares.

Artículo 9.9.2 *Aplicación*

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas normas.
3. Asimismo, serán de aplicación a los aparcamientos en superficie de uso público cuando se destinen al aparcamiento temporal de vehículos en régimen rotatorio, en suelo público, gestionado directamente por el Ayuntamiento o en régimen de concesión administrativa.

Artículo 9.9.3 *Categorías*

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías.

- a) Transporte ferroviario. Cuando se destina a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles, excepto aquellos que quedan regulados dentro de la categoría de plataformas reservadas - dotacional de red viaria, que se consideran como logística del transporte.
- b) Intercambiador Cuando se destina a facilitar el intercambio de personas o mercancías entre varios modos de transporte.
- c) Logística del transporte Cuando se destina a facilitar la carga, descarga o estacionamiento de vehículos pesados, o a labores auxiliares del transporte, incluidos los edificios necesarios para tales operaciones.

Artículo 9.9.4 *Compatibilidad de usos*

En los terrenos de titularidad pública calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de sus categorías el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos en su tipo de aparatos

surtidores de combustible para vehículos, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

SECCIÓN 2ª TRANSPORTE FERROVIARIO

Artículo 9.9.5 *Definición*

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se incluyen en esta categoría los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

2. El sistema ferroviario comprende:

- a) La zona de viales ferroviarios constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
- b) La zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
- c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Artículo 9.9.6 *Aplicación y alcance*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el art. 9.9.2.

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica.

Artículo 9.9.7 *Condiciones generales de uso*

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT) su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 9.9.8 *Condiciones de desarrollo*

1. Las actuaciones urbanísticas complejas, que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisaran de la previa redacción de un Plan Especial para el Desarrollo del Sistema de Comunicaciones, que deberá tener como ámbito una unidad funcional del mismo.
2. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.
3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que no afecten al entorno de las zonas calificadas, estén de acuerdo con los proyectos, planes existentes para éstas, o sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización.

Artículo 9.9.9 *Condiciones generales de diseño*

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres y demás disposiciones vigentes, además de lo contenido en estas Normas.
2. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General. Cualquier modificación sustancial en los trazados previstos requerirá la previa modificación del Plan General.
3. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.
4. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.
5. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.
6. En la zona de servicio ferroviario serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 9.9.10 Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el Plano de Protecciones y Servidumbres de Transporte y Defensa y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

a) Zona de dominio público Explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación, incluyendo todas las instalaciones del ferrocarril y el cerramiento del mismo si lo hubiera. En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

b) Zona de servidumbre Desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación. En esta zona no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionalmente previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

c) Zona de afección Desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación. Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como para la plantación o tala de árboles, se precisa previa conformidad de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre y 25 metros para la zona de afección. En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte, de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

5. Serán también imputables como gastos de urbanización los ocasionados por las medidas de corrección de impactos que resultaran necesarias en cada caso concreto y que podrán incluir pantallas acústicas, dobles acristalamientos, etc.

Artículo 9.9.11 *Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios*

1. No se podrán realizar en la zona de viales otras edificaciones o instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

2. No se permitirá el tránsito de personas en la zona de viales, salvo autorización expresa de la empresa titular de la explotación ferroviaria.

Artículo 9.9.12 *Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias*

1. En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial o terciario directamente asociados al servicio del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 9.9.13 *Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario*

1. Podrán implantarse usos asociados a la prestación del servicio público tales como: naves de estación, intercambiadores y servicios terciarios, así como los destinados a la atención del usuario.

2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.

3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.

Artículo 9.9.14 *Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario*

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal de obras.

2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual:

a) La empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias

municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

b) El resto de las obras de edificación, así como las actividades calificadas ejercidas en los suelos adscritos al uso ferroviario estarán sujetas al procedimiento de tramitación de licencias municipales.

SECCION 3ª INTERCAMBIADORES

Artículo 9.9.15 *Definición*

Se definen como intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

Artículo 9.9.16 *Aplicación y alcance*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones, se estará a lo señalado con carácter general en el art. 9.9.2.

2. Los elementos destinados al intercambio de pasajeros en otras categorías del uso dotacional para el transporte, como las estaciones ferroviarias que no cuentan con estacionamiento disuasorio o conexión con otros medios de transporte colectivo, se regirán por las normas específicas que les sean de aplicación.

3. Todos los terrenos calificados como intercambiador tendrán la consideración de sistema general de transporte.

Artículo 9.9.17 *Condiciones de desarrollo*

1. El desarrollo de los terrenos calificados como intercambiador, al igual que el resto del sistema de comunicaciones, se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.

2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes. Este tipo de obras se ajustarán a los correspondientes proyectos técnicos, de construcción o urbanización.

Artículo 9.9.18 *Condiciones de ordenación y diseño*

1. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del intercambiador en el sistema de transporte y se garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y calidad ambiental previamente existentes en la red del entorno, mediante las mejoras o aumentos de capacidad necesarios o las medidas correctoras adecuadas.

2. La edificabilidad bruta no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como dotacional para el transporte en su categoría de intercambiador. A estos efectos, no computará la superficie edificada para aparcamiento.

3. Además de los de intercambio, en los terrenos y edificios destinados a tal fin, podrán disponerse otros usos compatibles excluido el residencial. La superficie total edificada correspondiente a estos usos compatibles no excederá del 25 por cien de la superficie total edificada. No obstante, los respectivos Planes Especiales podrán, justificadamente, incrementar este porcentaje sin superar, en ningún caso, el máximo establecido en las condiciones generales de los usos compatibles. En todos los casos, se cumplirán las condiciones que para cada uso se establecen en estas Normas.

4. Los proyectos de nueva construcción, reestructuración o adaptación de estaciones de intercambio modal, deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

5. Los proyectos de construcción o reestructuración de intercambiadores se someterán al correspondiente Procedimiento de Estudio de Incidencia Ambiental, de competencia municipal.

SECCION 4ª LOGÍSTICA DEL TRANSPORTE

Artículo 9.9.19 *Definición*

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado específica y permanentemente a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.

Artículo 9.9.20 *Aplicación y alcance*

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones, se estará a lo señalado con carácter general en el art. 9.9.2.

2. Los elementos destinados a logística incluidos en otras categorías del uso dotacional para el transporte, se regirán por las normas específicas que les sean de aplicación.

Artículo 9.9.21 *Condiciones de desarrollo*

Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte podrá requerir el Ayuntamiento la previa redacción del correspondiente Plan Especial.

Artículo 9.9.22 *Condiciones de ordenación y diseño*

1. En su caso, los Planes Especiales incluirán los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto de su funcionamiento en el sistema de transporte y se garantice el mantenimiento de los niveles de servicio y calidad ambiental previamente existentes en la vía pública del entorno, mediante las mejoras o aumentos de capacidad necesarios o las medidas correctoras adecuadas.

2. La edificabilidad bruta no superará la cuantía de (1) metro cuadrado cada (1) metro cuadrado

de suelo calificado como logística del transporte.

3. Además de los propiamente logísticos, en los terrenos y edificios destinados a tal fin, podrán disponerse otros usos compatibles excluido el residencial. La superficie total edificada correspondiente a estos usos compatibles, no excederá del (10 por ciento) de la superficie total edificada. No obstante, en los casos en que se incluyen en un Plan Especial, en éste se podrá, justificadamente incrementar dicho porcentaje, sin superar en ningún caso el máximo establecido de las condiciones generales en usos compatibles. En todos los casos, se cumplirán las condiciones que para uso se establecen en estas Normas.