

## Urbanismo

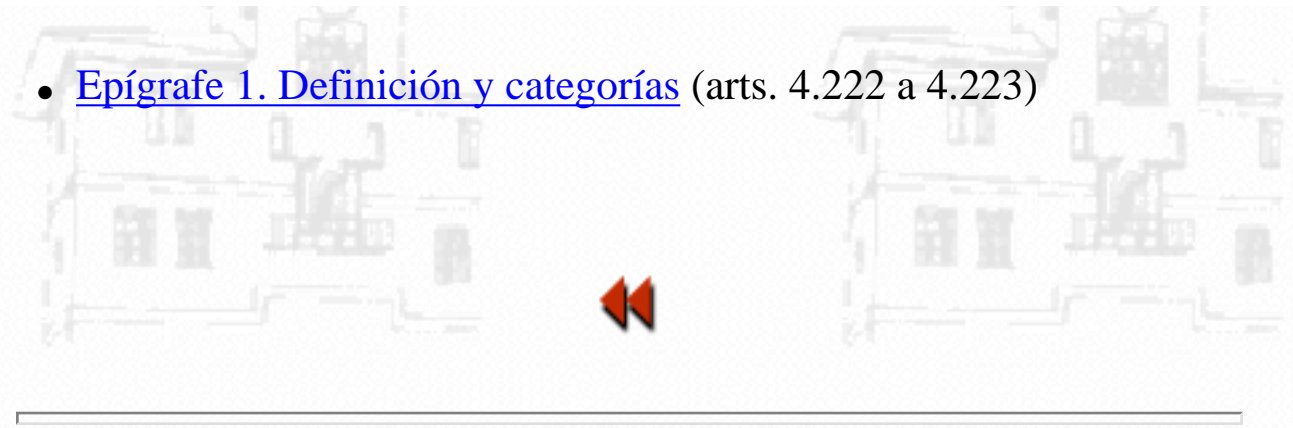
### TÍTULO IV: CONDICIONES REGULADORAS DE LAS EDIFICACIONES Y DE LA URBANIZACIÓN

#### CAPITULO 2. Condiciones Particulares de Uso

- [SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES](#) (arts. 4.143 a 4.144)
- [SECCIÓN 2. USO RESIDENCIAL \(CLAVE RES.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clases](#) (arts. 4.145 a 4.146)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene](#) (arts. 4.147 a 4.153)
- [SECCIÓN 3. USO INDUSTRIAL \(CLAVE IND.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clases](#) (arts. 4.154 a 4.155)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares de higiene](#) (arts. 4.156 a 4.169)
- [SECCIÓN 4. USOS PÚBLICOS COMERCIALES: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO \(CLAVE COM.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clases](#) (arts. 4.170 a 4.171)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene de los usos públicos comerciales](#) (arts. 4.172 a 4.182)
- [SECCIÓN 5. USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL \(CLAVE EQP\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clases](#) (arts. 4.183 a 4.184)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares del uso dotacional](#) (arts. 4.185 a 4.194)

- [SECCIÓN 6. USOS DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES \(CLAVE VER.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clases](#) (arts. 4.195 a 4.198)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares](#)
  
- [SECCIÓN 7. USOS DEPORTIVOS \(CLAVE DEP.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clasificación](#) (arts. 4.199 a 4.200)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares](#) (arts. 4.201 a 4.202)
  
- [SECCIÓN 8. USOS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS \(CLAVE SER.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clasificación](#) (arts. 4.203 a 4.205)
  
- [SECCIÓN 9. USO RODOVIARIO \(CLAVE ROD.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clasificación](#) (arts. 4.206 a 4.207)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares de viales \(Clave 80\)](#) (arts. 4.208 a 4.210)
  
- [SECCIÓN 10. USOS MIXTOS \(CLAVE MIX.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición](#) (arts. 4.211)
  - [Epígrafe 2. Condiciones Particulares](#) (art. 4.212)
  
- [SECCIÓN 11. USOS AGRÍCOLAS \(CLAVE AGR.\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clasificación](#) (arts. 4.213 a 4.214)
  - [Epígrafe 2. Condiciones particulares](#) (arts. 4.215 a 4.219)
  
- [SECCIÓN 12. USOS ECOLÓGICOS \(CLAVE ECO\)](#)
  - [Epígrafe 1. Definición y clasificación](#) (arts. 4.220 a 4.221)
  
- [SECCIÓN 13. USOS PECUARIOS, FORESTALES Y PAISAJÍSTICOS \(CLAVE VIP-FOR-PAI\)](#)

- [Epígrafe 1. Definición y categorías](#) (arts. 4.222 a 4.223)



## SECCIÓN 1. DETERMINACIONES GENERALES

**Art.4.143** - A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos el P.G.O.U. distingue los siguientes usos y claves:

- RESIDENCIAL: RES
- INDUSTRIAL: IND
- COMERCIAL Y TERCIARIO: COM
- EQUIPAMIENTO DOTACIONAL: EQP
- VERDE: VER
- DEPORTIVO: DEP
- SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS: SER
- RODOVIARIO: ROD
- MIXTO: MIX
- AGRÍCOLA: AGR
- ECOLÓGICO: ECO
- VÍAS PECUARIAS: VIP
- FORESTALES: FOR
- PAISAJÍSTICOS: PAI



Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas en el capítulo siguiente, como de la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

**Art.4.144-** Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisibilidad contenidas en las mismas para cada uso estructurante.

1. Al objeto de la estimación de las condiciones de edificación que correspondieran al inmueble que las alberga, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

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



## **SECCIÓN 2. USO RESIDENCIAL (CLAVE RES.)**

### **Epígrafe 1. Definición y clases**

**Art.4.145** - Se entenderá como uso residencial toda edificación destinada a la habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones, garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

**Art.4.146** - Clasificación. En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan se diferencian dos categorías de vivienda:

la.- Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras viviendas o edificaciones

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas de una o dos plantas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela comunal, con o sin servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.), y que tengan o no un régimen de propiedad semejante al establecido por la Ley de División Horizontal.

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



## **Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene**

**Art.4.147-** La superficie útil de toda vivienda localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, consolidación, ampliación o nueva planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m<sup>2</sup> y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinte y cuatro (24) m<sup>2</sup>.

**Art.4.148 -** Todas las viviendas serán exteriores, con huecos a calles, plazas, o espacios libres o abiertos entre bloques.

Se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios de manzana, cuando tangencialmente al plano del hueco se pueda establecer un círculo mínimo de ocho (8) metros de diámetro, libre de edificación, y que cumplan las condiciones establecidas en el art.4.63 de las presentes Normas.

**Art.4.149-** Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una sala de estar, un dormitorio doble, cocina y baño.

Las distintas piezas que componen la vivienda deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Sala de estar: deberá tener una superficie útil superior a doce (12) m<sup>2</sup> y su forma será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de tres (3) metros de diámetro. Cuando a la sala de estar se le incorpore el comedor la anterior superficie útil se elevará a catorce (14) m<sup>2</sup> y cuando además se le incorpore la cocina se elevará a veinte (20) m<sup>2</sup>.

- Cocina: deberá tener una superficie útil no inferior a seis (6) m<sup>2</sup> con el lado menor superior a ciento sesenta (160) centímetros de longitud: cuando a la cocina se le incorpore el comedor la anterior superficie mínima se elevará a ocho (8) m<sup>2</sup>. En cualquier caso dispondrá de un fregadero.

- Dormitorios: la superficie útil mínima será de seis (6) m<sup>2</sup> y en toda vivienda existirá un dormitorio



de superficie útil no menor de diez (10) m<sup>2</sup>.

- Baño: deberá tener una superficie mínima superior a tres (3) m<sup>2</sup> debiendo contar al menos con lavabo, inodoro y ducha o bañera. Su acceso no podrá realizarse desde la cocina. Si la vivienda dispusiese de más de un dormitorio, tampoco se admitirán soluciones de acceso desde el estar, ni a través del dormitorio sino existe otro aseo con acceso totalmente independiente del resto de las estancias de la vivienda.

- Pasillo y vestíbulos: en su caso el ancho útil mínimo del pasillo será de noventa (90) centímetros pudiéndose producir estrechamientos, no superiores a treinta (30) centímetros de longitud, que sean inferiores a setenta (70) centímetros de anchura.

Los vestíbulos tendrán una superficie útil mínima superior a ciento cuarenta (140) dm<sup>2</sup>. con un lado mínimo superior a ciento diez (110) centímetros.

-Tendederos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos (2) metros cuadrados, que deberá cumplir las condiciones estéticas de estas Ordenanzas (art. 4.140c), excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o dispusiese de un patio que pudiera cumplir tal menester.

**Art.4.150-** La altura libre mínima medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente será al menos de dos y medio (2,5) metros; para la incorporación de espacios abuhardillados a las viviendas será preciso mantener esta altura libre en al menos un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la vivienda, pudiéndose reducir hasta ciento cuarenta (140) centímetros en el resto.

**Art.4.151-** El acceso a toda vivienda se realizará por un hueco de dimensiones mínimas de doscientos (200) y ochenta y dos (82) centímetros de altura y ancho respectivamente el cual no podrá comunicarse directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir en ese caso de un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles y en contacto con el espacio exterior.

En la clase de viviendas multifamiliares los espacios de acceso cumplirán lo establecido en el art.4.91 de las presentes Ordenanzas.

Se dispondrá de ascensor, en viviendas multifamiliares, para tres (3) o más plantas en zonas de nuevo desarrollo (nuevos suelos urbanizables).

**Art.4.152-** Toda promoción de viviendas de Protección Oficial superior a las treinta y tres (33) viviendas garantizará el % de viviendas para minusválidos establecido en el RD.355/1980 de 25 de Enero y contemplará la supresión de las barreras arquitectónicas en el acceso a este tipo de viviendas

**Art.4.153-** A diferencia del resto de los usos en que la dotación de aparcamiento se establece para cada uso., dentro de este capítulo, en el Suelo Urbano se preverá una dotación de aparcamiento en función de la clave de Intensidad de Ocupación establecida para cada clave en el Capítulo 3 del presente Título.

En el suelo urbanizable se garantizará al menos de una plaza por vivienda, o por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un máximo del 50% de plazas en superficie sobre espacios libres de edificación tanto públicos como privados.

## SECCIÓN 3. USO INDUSTRIAL (CLAVE IND.)

### Epígrafe 1. Definición y clases

**Art.4.154-** Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

-La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones o la elaboración para su comercialización.

-El tratamiento de materias primas semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

-La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación de productos de consumo e industriales.

-El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre, en caso de complementarse la venta con el almacenaje el volumen de "stock" permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

-Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

**Art.4.155** -Clasificación. En función del impacto ambiental causado por la actividad desarrollada se distinguen cuatro categorías:

-la -Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que por su pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestia al vecindario.

-2a.-Actividades tolerables con el uso residencial únicamente previa adopción de fuertes medidas correctoras y protectoras y que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña y mediana industria que no este clasificada o que estando clasificada puede ser compatible



con usos residenciales previa adopción de fuertes medidas correctoras.

-3a.-Actividades incompatibles con otros usos que no sean industriales. Comprende a la mediana y gran industria que aunque nociva o insalubre puede compatibilizarse con las industrias anejas.

-4a.-Actividades especiales que por su singularidad, peligrosidad o relación con el medio en el que se deben implantar, requieran de su instalación aislada a alejada de las zonas urbanas o habitadas, o en lugares específicos que faciliten el desarrollo y servicio.

## Epígrafe 2. Condiciones particulares de higiene

**Art.4.156-** Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación para las actividades afectadas por toda clase de obras de nueva planta o ampliación así como a los actos sujetos a licencia de actividad con las determinaciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

De un modo simultáneo serán igualmente de aplicación las regulaciones de ámbito supramunicipal que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y sobre la emisión de agentes contaminantes.

**Art.4.157-** Los usos industriales localizados en las plantas sótano sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) tengan su acceso y estén ligados a la p.baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

**Art.4.158-** En las obras de Nueva Planta la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos (300)cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el trabajo.

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

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

**Art.4.159-** Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral. En caso que le de modo artificial se deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente, del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.



**Art.4.160-** Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m<sup>2</sup>.

**Art.4.161-** Las escaleras cumplirán lo establecido en el artículo 4.92 de las presentes Normas y en especial lo contenido en sus apartados a) y b).

**Art.4.162-** Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) m<sup>2</sup> la actividad dispondrá dentro de la misma parcela:

-Una zona de carga y descarga de treinta y dos (32) m<sup>2</sup> de superficie mínima con su lado menor de al menos cuatro (4) metros.

-Una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados dedicados a ese uso, sin computar las zonas de almacenaje, servicios, etc., para superficies industriales superiores a 300 m<sup>2</sup>.

Las zonas de carga y descarga así como las de aparcamiento podrán localizarse, en su caso, en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

**Art.4.163-** Las construcciones de uso exclusivamente industrial localizadas en suelos a los que el P.G. O.U. asigne dicho uso deberán cumplir las condiciones de cortafuegos y longitudes de edificación establecidas para cada clave de intensidad de aprovechamiento de las presentes Normas, y siempre que pueda asimilarse alguna de las actividades interiores con las especificadas en la NBE-CPI-96, se aplicará esta, así como genéricamente se aplicará lo definido en esta Ley para compartimentación, evacuación, señalización y resistencia al fuego de materiales constructivos.

**Art.4.164-** Las instalaciones industriales clasificadas con los grados de localización C, D, E y G definidos en los art.4.34 y 35 de las presentes Normas, deberán cumplir las siguientes condiciones.

-El acceso será independiente del que pudiera corresponder a las viviendas colindantes.

-Los accesos deberán ubicarse en calles de anchura entre alineaciones exteriores superior a los diez (10) metros.

-El acceso de mercancías dentro de la parcela será exclusivo e independiente del de personal al menos hasta la línea de fachada.

**Art.4.165-** Para la clasificación de las actividades como "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 24/4/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso a las presentes Normas.

La calificación de una actividad ya existente dentro de estas categorías implicar la necesidad de adopción de las medidas correctoras necesarias al objeto de adecuar la actividad a los niveles de

impacto admisibles en la zona en la que la industria se ubique.

**Art.4.166-** Los límites máximos al uso industrial para cada una de las categorías industriales definidas en el art.4.155 en cada una de las posibles situaciones establecidas en los art.4.34 y 4.35 de localización de actividades es:

CATEGORÍA INDUSTRIAL	LOCALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD							UNIDAD DE MEDIDA
	A	B	C	D	E	F	G	
1	< 300	< 500	libre*					m2 construidos
	0,05	0,05	0,1					Kw/m2 dens.pot.
	5	10	60		---	---	---	potencia mecan.
2		< 500	libre*	libre*				m2 construidos
	---	0,075	0,1	0,1				Kw/m2 dens.pot.
		10	90	350				potencia mecan.
3			< 500	libre				m2 construidos
			0,075	ilimit.				Kw/m2 dens.pot.
			10	ilimit.				potencia mecan.
4					libre			m2 construidos
					ilimit.			Kw/m2 dens.pot.
					ilimit.			potencia mecan.
(*) Con la limitación de la superficie de parcela que le sea de aplicación en función del código de intensidad de Aprovechamiento previsto en el Capítulo 3 del presente Título.								

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

-En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio (0,5) caballo de vapor.

-La superficie computada no incluirá más que la destinada a la producción con exclusión de la utilizable para despachos de oficina y otras dependencias no directamente utilizadas en la materialización del proceso productivo.



Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestia, nocividad o peligrosidad.

**Art.4.167-** A los efectos del control en la emisión de polvo y gases se establecen los valores máximos, para cada una de las categorías industriales definidas en el art.4.155, de acuerdo con los establecidos en la Ley 38/1972 de Protección del Ambiente Atmosférico y Reglamentos Complementarios.

Hasta dichos valores y si no existen disposiciones adicionales que los modifique registrarán:

EMISIÓN		CATEGORÍA INDUSTRIAL			
		1	2	3	4
ÍNDICE RINGELMAN	arranque	1	1	2	2
	en servicio	0	0	1	3
POLVO (Kg./h.)		0,2	0,2		
OTROS (Kg./h.)		0,5	0,5		

En tanto no sea posible disponer de los medios necesarios para una medición exacta de las emisiones, se podrán utilizar métodos ópticos de evaluación (Ringelman) consistente en la comparación visual de la tonalidad de los humos con una escala de grises calibrada de 1 a 5.

El Ayuntamiento podrá establecer limitaciones más estrictas, tanto en los límites de emisión como en la calidad de los combustibles, si los niveles de emisión así lo aconsejaran; para ello deberá redactar una Ordenanza que desarrolle la presente.

Todas las actividades y proyectos incluidos en la Ley 10/1991, para la protección del Medio Ambiente, deben someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Medio Ambiental. Asimismo, las incluidas en el Anexo III y IV, deberán someterse a calificación ambiental.

**Art.4.168-** Se prohíbe el funcionamiento sin la adopción de las medidas correctoras oportunas de cualquier máquina o actividad que transmita a los locales contiguos vibraciones superiores a los umbrales de percepción, entendiéndose éstos por cualquier vibración de suelo, cerramientos, muros o estructura capaz de originar sensación vibratorio en la persona.

**Art.4.169-** Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo su período de actividad un vertido, al cauce o por red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de la totalidad de las determinaciones contenidas en la Ley 10/1993 de 26 de Octubre, sobre vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento, en sus Anexos 1 y 2, estando obligados a presentar solicitud de vertido los del Anexo 3.



## **SECCIÓN 4. USOS PÚBLICOS COMERCIALES: COMERCIAL, OFICINAS Y HOSTELERO (CLAVE COM.)**

### **Epígrafe 1. Definición y clases**

**Art.4.170-** Se entenderá como uso público comercial, el desarrollado en locales de servicios al público, destinados a la compraventa de bienes y servicios.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen tres grandes ramas o sectores:

a) Las destinadas a actividades mercantiles y/o comerciales de compra-venta al por menor de mercancías y servicios comprendidos en las agrupaciones 64 (Comercio al por menor) y 97 (Servicios personales) y en los grupos 671 y 679 (reparaciones de artículos eléctricos para el hogar y otros bienes de consumo de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Asimismo se considera incluida dentro de este grupo las actividades industriales correspondientes a la categoría primera del uso industrial de las presentes Normas, cuando la superficie del local destinada a venta al público supere al veinte por ciento (20%) de la superficie total cubierta afecta a dicha actividad.

b) Las actividades de oficinas privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, de gestión y de profesionales, comprendidos dentro de la agrupación 63 del C.N.A.E. (intermediarios del comercio), 81 (Bancos e instituciones financieras), 82 (Seguros). (Auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias), 84 (Servicios a empresas), 85 y 86 (Alquiler de bienes muebles e inmuebles), así como a los grupos 755 y 756 (Agencias de viajes e intermediarios del transporte) además de los 962 y 964 (distribución de cine, radio y televisión).

c) Todas las actividades de hostelería correspondientes a establecimientos de servicios al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc. correspondientes a los grupos 65 y 66 del C.N.A.E.

### **Art.4.171-Clasificación.**

A los efectos del establecimiento de condiciones singulares de compatibilización y tolerancia de usos de los códigos correspondientes a la clave de aprovechamiento y edificación, se establecen las siguientes categorías:



### Categorías dentro de la rama comercial:

- 1a.- Comercio diario alimentarlo correspondiente a locales de superficie de venta y almacenamiento no superiores a doscientos (200) m<sup>2</sup>. Grupo 641 C.N.A.E.
- 2a.- Comercio ocasional constituido por el resto del comercio al por menor, grupos 642 a 647, y los 671 y 679 del C.N.A.E.; los servicios personales agrupación 97, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de quinientos (500) m<sup>2</sup> de almacenamiento y venta pertenecientes a una única razón comercial.
- 3a. Comercio mixto al por menor en grandes superficies grupo 648 del C.N.A.E. en locales hasta 2000 m<sup>2</sup> pertenecientes a la misma razón comercial.
- 4a.- Agrupación comercial integradas por varias razones comerciales con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías y complejos comerciales.
- 5a.- Locales industriales o de almacenamiento con venta mayoritaria simultánea directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- 6a.- Comercio ocasional en las vías o espacios públicos (ferias, mercadillos, etc.).
- 7a.- Grandes centros comerciales con comercio alimentario y no alimentarlo en superficies superiores a los dos mil (2000) m<sup>2</sup> de superficie de venta y almacenaje, compatibilizado e interrelacionado con actividades de ocio.

### Categorías dentro de la rama de oficinas:

- 1b. Oficinas e instituciones financieras abiertas al público con horario comercial, correspondiente a las rúbricas 755, 81, 82, 85 y 91 del C.N.A.E.
- 2b. Servicios privados de consulta, asesoría y despachos profesionales sin servicio directo al público, correspondiente a las rúbricas 63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 del C.N.A.E.

### Categorías dentro de la rama de hostelería:

- 1c. Establecimientos de bebidas, cafés y de restaurantes sin espectáculos, rubricas 651 y 653 del C.N.A.E.
- 2c. Establecimientos de bebidas, cafés y de restaurantes con espectáculos, correspondientes a la rúbrica 652 del C.N.A.E.
- 3c. Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, cafetería, garaje, bebidas, pistas deportivas, etc., correspondientes a las rúbricas 661, 662 y 669 del C.N.A.E.



## **Epígrafe 2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene de los usos públicos comerciales**

**Art.4.172-** Todos los locales dedicados a actividades comprendidas dentro de esta Sección tendrán un acceso desde la vía pública en el que se sitúen las hojas de los huecos de paso interiores para el público, que serán de ochenta y dos (82) centímetros como mínimo, debiendo abatirse en su apertura, en todos los casos, hacia el exterior y cumplir las especificaciones contenidas en el art.4.89 y las disposiciones al respecto de la NBE-CPI-96..

**Art.4.173-** En los locales comprendidos dentro de esta Sección todos los recorridos de evacuación, escaleras, pasos, rampas y pasillos tendrán dimensionamiento según la NBE-CPI-96.

**Art.4.174-** Todo establecimiento sujeto al presente uso organizado en varias plantas que tenga desniveles superiores a ocho (8) metros entre las plantas extremas deberá disponer de ascensor a razón de una unidad cada quinientos (500) m<sup>2</sup>, o fracción, por encima de esa altura siempre que ella esté destinada al presente uso. Dicho ascensor podrá ser sustituido por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un aparato elevador.

**Art.4.175-** La altura mínima libre de plantas de las obras de Nueva Planta o Rehabilitación total será de trescientos (300) centímetros para la totalidad de los usos amparados en las categorías desde la 1a. a la 7a., así como en la 1b. y en la totalidad de las categorías 1c., 2c. y 3c.

En el resto de las obras de Nueva Planta, categoría 2b., la altura libre mínima será de doscientos sesenta (260) centímetros.

Los sótanos de las obras de Nueva Planta, que se destinen a usos públicos en piezas habitables necesariamente deberán estar ligados a la actividad de la planta superior y no pueden representar más del 50% de la superficie total de la actividad; tendrán una altura mínima libre de tres (3) metros, cumpliendo lo dispuesto para evacuación ascendente en la NBE-CPI-96. Se exceptúan de estas limitaciones los centros comerciales y agrupaciones comerciales, con accesos e instalaciones comunes, categorías 4a y 7a.

Los sótanos de las obras de Nueva Planta destinados a instalaciones o almacenes ligados a la actividad de la planta superior no tienen limitación de superficie; su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

En obras de Rehabilitación y/o remodelación y ampliación en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente P.General la altura mínima de plantas será de doscientos sesenta (260) cm., excepto en la categoría 2b. de los locales de la rama de oficinas que



será de doscientos cincuenta (250) cm.

En dichas obras de Rehabilitación parcial y/o remodelación y ampliación la altura libre de sótanos y semisótanos será de doscientos veinte (220)cm. en locales para instalaciones, de doscientos cincuenta (250)cm. para almacén exclusivamente y doscientos cincuenta (250) cm. en locales con piezas habitables estén o no destinados a uso público; en este último caso se deberá cumplir la condición de que el sótano esté ligado a la actividad de la planta superior, cumpliendo lo dispuesto para evacuación ascendente en la NBE-CPI-96.

#### **Art.4.176- Condiciones particulares de los espacios de comercio**

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

-La zona destinada al público en el local no será inferior a ocho (8) m<sup>2</sup> y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda, excepto en el caso de la categoría la.

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

-Los locales comerciales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal sino es a través de un vestíbulo previo con puertas resistentes al fuego.

#### **Art.4.177- Condiciones Particulares de los espacios de oficinas**

Además de la legislación vigente sobre la materia que las fuera de aplicación los locales destinados a oficinas deberán cumplir las mismas condiciones establecidas para los locales destinados a venta al público excepto para la categoría 2b., servicios privados de consulta, asesorías, despachos profesionales, en cuya caso podrán compartir la escalera general de la edificación; en caso de localizarse en un edificio residencial, pudiendo tener comunicación directa con la vivienda sin necesidad de un espacio separador intermedio y cumpliendo en cualquier caso las condiciones de la vivienda a la que estuviesen, en su caso, anexos.

#### **Art.4.178- Condiciones particulares de los espacios de hostelería**

Además de la legislación vigente sobre la materia que les fuera de aplicación los locales destinados a hostelería con alojamiento temporal, categoría 3c, deberán cumplir las condiciones generales de higiene establecidas para el uso de vivienda, tanto en patios como en superficie mínima de estancias.

**Art.4.179-** Se exceptúan de esta limitación los centros comerciales y agrupaciones comerciales con accesos e instalaciones comunes, categorías 4a y 7a.

#### **Art.4.180- Aseos en locales de uso público-comercial**

Los locales afectos al presente uso, sin perjuicio de la legislación sectorial supramunicipal que les fuera de aplicación, dispondrán de los siguientes servicios mínimos:

- Por cada doscientos (200) m<sup>2</sup> o fracción un inodoro y un lavabo con ventilación natural mecánica.
- A partir de doscientos (200) m<sup>2</sup> y/o diez (10) trabajadores se instalarán con independencia para hombres y mujeres, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe de la zona propiamente habitable, a razón de un (1) lavabo y un (1) inodoro cada cinco (5) empleados y/o cien (100) m<sup>2</sup>.
- A partir de diez (10) trabajadores deberán contar con duchas y vestuario a razón de 1 ducha por cada 20 operarios o fracción.

En el caso de la categoría 4a.. Agrupación comercial, podrán concentrarse los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de las superficies y trabajadores individuales de cada uno de ellos.

#### **Art.4.181-Aparcamiento**

En obras de nueva planta o remodelación total del inmueble, los locales comprendidos dentro de esta Sección deberán disponer dentro de cada parcela de una (1) plaza de aparcamiento cada cien (100) m<sup>2</sup> o fracción destinados a esta actividad excepto para las categorías lb., lc., 3c. que deberán contar con una (1) plaza cada cien (100) m<sup>2</sup> y en la categoría 2c. que deberá ser cada cincuenta (50) m<sup>2</sup>. En las categorías 4a. y 7a. cuando la superficie total de venta sea superior a los dos mil (2000) m<sup>2</sup>. se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la parcela por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos.

Excepcionalmente en obra nueva, Remodelación, Rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente P.General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento establecida en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño, etc.

#### **Art.4.182-Carga y descarga**

Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los mil (1000) m<sup>2</sup> dispondrá dentro del local o parcela de una dársena de carga y descarga de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer ni la vía pública ni el propio acceso al local.



## **SECCIÓN 5. USO DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL (CLAVE EQP)**



## Epígrafe 1. Definición y clases

**Art.4.183-** Se entenderá como uso dotacional el desarrollado para proveer a Mejorada del Campo del equipamiento necesario para su bienestar dentro de las ramas y aspectos culturales educativos, sanitarios, religiosos, etc, precisos para una formación y promoción íntegras de sus habitantes.

Por su diferenciación funcional y espacial se distinguen centros pertenecientes a cuatro grandes ramas o sectores:

a) Los destinados a actividades de espectáculos y salas de reunión de servicio al público para el desarrollo tanto de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo, todos ellos comprendidos dentro del grupo 963, y 965 (Cine y otros espectáculos salvo cine y deporte) así como 969 (Servicios recreativos) y 91 (Administración Pública) del C.N.A.E.

b) Los destinados a actividades de enseñanza o investigación en todos sus grados y actividades y tanto de carácter público como privado correspondientes a los grupos 931, 932, 933, 934, 935, 936 y 937 del C.N.A.E.

c) Los destinados a la presentación de asistencia médica y quirúrgica en régimen de ambulatorio o con hospitalización, y en general todas las actividades destinadas al tratamiento o alojamiento de enfermos correspondientes a la agrupación 94 del C.N.A.E.

d) Los destinados a la prestación de servicios religiosos en edificio y espacios destinados al culto público o privado correspondientes al grupo 955 del C.N.A.E.

e) Los destinados a la prestación de asistencia social, pública o privada, no comprendida en los apartados anteriores tales como centros de ancianos, etc. correspondientes a los grupos 951, 953, 954 y 959 del C.N.A.E.

### **Art. 4.184-**Clasificación.

A los afectos del establecimiento de condiciones singulares para cada uso y de la compatibilización y tolerancia de usos de los distintos códigos correspondientes a la clave de Aprovechamiento y Edificación se establecen las siguientes categorías:

Categorías dentro de la rama de espectáculos y salas de reunión:

-1a.- Establecimientos de hasta cincuenta (50) asistentes.

-2a.- Establecimientos de entre cincuenta (50) y doscientos cincuenta (250) asistentes

-3a.- Establecimientos de más de doscientos cincuenta (250) asistentes.

-4a.- Establecimientos para espectáculos al aire libre.

### Categorías dentro de la rama de enseñanza:

- 1b.-Centros de hasta cuarenta (40) plazas.
- 2b.-Centros de hasta ochenta (80) plazas.
- 3b.-Centros de más de ochenta (80) plazas.

### Categorías dentro de la rama sanitaria:

- 1c.-Hospitales, clínicas, sanatorios de medicina humana y otras establecimientos sanitarios con internamiento (grupos 941 y 942 del C.N.A.E.)
- 2c.-Clínicas en régimen de consultas externas y consultas veterinarias de menos de doscientos (200) m<sup>2</sup> (grupos 943, 944 y 945 del C.N.A.E.).
- 3c. -Otros centros veterinarias (grupo 946 del C.N.A.E.).

### Categorías dentro de la rama religiosa:

- 1d.-Conjuntos destinados al culto y reunión sin residencia aneja (grupo 955 del C.N.A.E.)
- 2d.-Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 956 del C.N.A.E.)

### Categorías dentro de la rama asistencial-social:

- 1e.- Centros asistenciales, comedores, centros de ancianos, etc., sin residencia aneja.
- 2e.-Centros asistenciales con residencia aneja.



## Epígrafe 2. Condiciones particulares del uso dotacional

**Art.4.185-** Las condiciones expresadas en el presente Epígrafe serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del P.G.O.U. en los ficheros anexos normativos así como en el fichero del Programa de Actuación Económica del Plan.

Del mismo modo serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de

modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada Clave de Aprovechamiento y Edificación en cuyo caso las condiciones de ocupación volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

**Art.4.186-** La altura libre mínima de planta será de trescientos sesenta (360) cm. para todas las categorías excepto tanto en la 1b. y 2b. y en aquellas en las que no se produzca concentración de usuarios (áreas de residencia de hostelería, hospitales, etc.) en cuyo caso la altura mínima será de doscientos sesenta (260)cm., o como en la 3b. (Centros para la enseñanza) en cuyo caso la altura mínima será de trescientos (300) cm.

**Art.4.187-** En este uso y en edificaciones de nueva planta no se admitirán sótanos o semisótanos destinados a piezas habitables, salvo en edificios de uso exclusivo Comercial - Dotacional, centros de Ocio, etc..

**Art.4.188-**Excepto que en la documentación gráfica o escrita del P.G.O.U. se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotaciones podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta Sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por parcela de cinco mil (5000) m<sup>2</sup>. o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro. Este tipo de suelos, cuando vengán especificados con la letra "V" (Uso alternativo), incluirá la titularidad pública del equipamiento.

**Art.4.189-**Condiciones particulares del uso espectáculos

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R. D.2816. cumplirán la normativa del Reglamento de Espectáculos públicos vigente de rango supramunicipal o por las normas legales que puedan sustituirlas.

Los locales correspondientes a la categoría 3a y con más de 500 asistentes deberán tener accesos a dos vías o espacios públicos diferenciados.

**Art.4.190-**Condiciones particulares del uso hostelero.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso cumplirán simultáneamente las condiciones establecidas para el Uso Comercial en sus instalaciones de reunión y comunales y las establecidas para el uso residencial en lo que les fuera de aplicación (patios, tamaño de estancias, etc.).

**Art.4.191-**Condiciones particulares del uso educativo.

Los centros destinados a albergar estos usos deberán cumplir las disposiciones vigentes de carácter general y en su caso las de oficinas que le fueren de aplicación.

Complementariamente deberán tener:

-Una superficie mínima por alumno de dos (2 ) m<sup>2</sup> de aula.



-Aseos independientes para hombres y mujeres en todos los grupos y categorías considerados cuando su uso sea mixto.

-Ventilación natural o artificial que garantice una renovación de cinco volúmenes-aula/hora.

-En casos de centros destinados a enseñanza preescolar o E.G.B. no superarán las tres (3) plantas excepto si la baja es diáfana y se utiliza como zona de juegos.

#### **Art.4.192-** Condiciones particulares del uso sanitario.

Cumplirán con las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hostelero que les fuese de aplicación en las zonas de residencia o internamiento.

#### **Art.4.193-** Condiciones particulares del uso religioso.

Cumplirán con las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en el caso de la categoría 1d. centros sin residencia, los usos complementarios al culto no podrán rebasar el 40% de la superficie total construida del centro.

En cualquier caso cumplirán lo dispuesta para los edificios de uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas condiciones de seguridad contra incendios, etc.

En el caso de la categoría 2d. las áreas de residencia aneja cumplirán la normativa vigente hostelera que por similitud las fuera de aplicación.

#### **Art.4.194-** Aparcamiento.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup>., construidos que serán incrementadas de, acuerdo con los criterios siguientes:

-En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.

-En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

-En mercados y centros de comercio a razón de una (1) plaza por cada veinte (20) m<sup>2</sup>. de superficie de venta.

-En centros especializados, como autoescuelas, garantizarán plazas de garaje para el setenta y cinco (75) % de su parque de vehículos que podrá localizarse en edificio distinto del que ocupa la instalación siempre que se encuentre en un radio de doscientos metros de distancia.

-En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1000) m<sup>2</sup>. construidos dispondrán , fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de Remodelación, Rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente P.General el Ayuntamiento, se podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento establecida en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño, etc.

## **SECCIÓN 6. USOS DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES (CLAVE VER.)**

### **Epígrafe 1. Definición y clases**

**Art.4.195-** Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento de las vías de tráfico rodado principales, necesarios para garantizar una adecuada salubridad y conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

#### **Art.4.196-Clasificación**

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

-1a.-Parque urbano formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

-2a.-Parque deportivo formado por los espacios libres en el que se permiten usos deportivos sin espectadores, en instalaciones abiertas y sin cubrir en superficies no superiores a veinte (20)% de la superficie total ajardinada.

-3a.-Areas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

**Art.4.197-** Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos incluidos como Sistema General en suelo urbano o urbanizable serán necesariamente de uso y dominio público.

#### **Art.4.198-Aparcamiento.**

Las zonas verdes correspondientes a las categorías 1a. y 2a. dispondrán de plazas de aparcamiento



separadas entre si más de trescientos metros a razón de diez (10) plazas de aparcamiento por Hectárea.

Las zonas correspondientes a la categoría 3a. tendrán el aparcamiento periférico sobre las vías de servicio laterales.

Excepcionalmente, en zonas con gran déficit de aparcamiento, y cuando las zonas verdes no estuviesen aún ajardinadas ni urbanizadas, el Ayuntamiento podrá otorgar concesiones para aparcamiento, siempre y cuando previamente se realice el ajardinamiento con 1 árbol de porte con protección cada 2 plazas y cada 40 m<sup>2</sup> y el tratamiento del pavimento sea blando y drenante

## **Epígrafe 2. Condiciones particulares**

Se cumplirá lo estipulado en el art. 4.116.

- Desde los jardines anexos al viario se podrá realizar el acceso peatonal a la edificación de sus bordes. También se podrá realizar el acceso rodado a los edificios y siempre que estos cuenten en su interior con plazas de aparcamiento obligatorio, con una franja pavimentada de cuatro (4) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

- El uso comercial es compatible cuando se trate de quioscos en régimen de concesión, no ocupará la edificación más del 3% de la superficie neta del jardín y su altura no rebasará los 4,50 metros o una planta. Incluyendo la zona de posible utilización para las sillas y mesas este uso nunca llegará al 10% de la superficie neta.

## **SECCIÓN 7. USOS DEPORTIVOS (CLAVE DEP.)**

### **Epígrafe 1. Definición y clasificación**

**Art.4.199**-Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

**Art.4.200**-Clasificación.

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

- 1a.-Espacio y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 968 del C.N.A.E.).
- 2a.-Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 968 y 969 del C.N.A.E.).



## **Epígrafe 2. Condiciones particulares**

**Art.4.201-** Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y la categoría 2a. las establecidas para los centros de espectáculos y salas de reunión de las presentes ordenanzas.

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

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

**Art.4.202-** En obras de Nueva Planta la altura libre mínima entre plantas de edificación será de trescientos sesenta (360) cm. no admitiéndose sótanos con estancias habitables.

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

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



## **SECCIÓN 8. USOS DE SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS (CLAVE SER.)**

### **Epígrafe 1. Definición y clasificación**



**Art.4.203-** Se refiere a las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o de interés social y a todos aquellos usos que por su singularidad y especialización no requieren una estrecha conexión con el núcleo urbano, pudiendo instalarse de forma aislada o alejada de él, o incluso siendo aconsejable su distanciamiento de zonas habitadas (vertederos, autovías, carreteras, etc.).

#### **Art.4.204-Clasificación.**

En función del ámbito al que sirven se distinguen dos categorías:

-1a.-Construcciones e instalaciones al servicio principalmente de las necesidades locales tales como cementerio, depuradora, centros de transformación, etc.

-2a.-Construcciones e instalaciones al servicio fundamentalmente exterior al municipio tales como vertedero, radiofaro, autovías, gasolineras y estaciones de servicio, etc. de rango metropolitano.

**Art.4.205-** Por la singularidad de las instalaciones, su ubicación y régimen de funcionamiento no se establecen condiciones particulares para las mismas dentro del P.G.O.U. si bien deberán cumplir la normativa sectorial vigente de orden supramunicipal, especialmente la Ley 10/1991, de la Comunidad de Madrid, para la protección del Medio Ambiente.



## **SECCIÓN 9. USO RODOVIARIO (CLAVE ROD.)**

### **Epígrafe 1. Definición y clasificación**

**Art.4.206-** Corresponde al uso de las vías existentes o previstas y destinadas a la circulación rodada, ciclable o peatonal, de modo unitario, yuxtapuesto o separativamente, y a las zonas adyacentes a la M-208 calificadas como uso Rodoviario. Todas las vías serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

#### **Art. 4.207-Clasificación.**

En función del posible aprovechamiento urbanístico se distinguen dos categorías de suelo rodoviario:

- Sin aprovechamiento urbanístico y de titularidad pública: viales (Clave 80)

- Con aprovechamiento urbanístico y situadas en parcelas privadas de suelo urbano en torno a la Carretera M-208 y grafiadas con uso "Rodoviario" en los planos 2A y 2B, y con la Clave 81

(instalaciones complementarias de vías) en los planos 3A y 3B.

Según su especialización funcional y su instalación en el medio rural o urbano, pueden distinguirse tres categorías de viales:.

-1a.-Peatonal, o viario que puede admitir además de la circulación o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

-2a.-Rústico, o vías de tránsito de animales, vehículos y personas, generalmente de tierra, compactada o no, y que en ningún caso podrán ser de materiales rígidos o asfálticos.

-3a.-Urbano e Interurbano, o viario propio tanto del suelo urbano y urbanizable como de la red de comunicación intermunicipal destinado a la circulación y estacionamiento, en algunos casos, de vehículos a motor, a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes.

Se ajustan en el primer caso a las condiciones establecidas en las presentes Normas, o a las que pueda promulgar la Comunidad de Madrid, y en el segundo a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras.

Las vías urbanas tendrán una sección en función del tipo de vía (colectora, de acceso y de reparto, de sentido único o doble) y de las necesidades de aparcamiento y de su situación en cada zona determinada de acuerdo con lo establecido en el presente P.G.O.U.

## **Epígrafe 2. Condiciones particulares de viales (Clave 80)**

**Art.4.208-** Cualquier construcción o instalación deberá respetar los galibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

**Art.4.209-** La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil podrá manifestarse con el cambio de color, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel. Las bandas de acceso peatonal tendrán un ancho mínimo de sesenta (60) cm.

**Art.4.210-** Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones:

-Plaza de aparcamiento cuatrocientos cincuenta (450) por doscientos cincuenta (250) centímetros.

-Carril interior de aparcamiento: En línea, doscientos ochenta (280) centímetros; en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros; y en espina a 45°, trescientos cincuenta (350) centímetros. En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en ciento cincuenta (150), ciento cincuenta (150) y cien (100) centímetros respectivamente.

En suelo urbano o urbanizable cuando existan playas de aparcamiento en superficie superiores a las



cincuenta (50) plazas, deberá arbolarse interiormente las sendas de acceso peatonal.

## SECCIÓN 10. USOS MIXTOS (CLAVE MIX.)

### Epígrafe 1. Definición

**Art.4.211-** Se entenderá por usos mixtos aquellos espacios y edificaciones señalados en la documentación gráfica del P.G.O.U. sobre las cuales pueden ser de aplicación todos los códigos correspondientes a las claves de Aprovechamiento y Edificación grafadas con el régimen de compatibilidad y coexistencia establecidos para cada uno de ellos.

Son áreas sobre las que el Plan General permite usos diferentes, si bien con un espectro de usos cerrado, a los que el propio desarrollo urbano deberá dar contenido siguiendo en cualquier caso lo establecido en el resto de las presentes Normas.

### Epígrafe 2. Condiciones Particulares

**Art.4.212-** De modo singular en las áreas de Uso Mixto a las que el Plan General adjudica una clave múltiple de Aprovechamiento y Edificación, los aprovechamientos se establecerán necesariamente a través de Estudios de Detalle y/o Proyectos de Compensación tal como se indica en el art.3.60 de las presentes Normas para los usos mixtos de polígonos industriales del suelo urbano.

En el resto de casos, cuando se establezca más de una clave particular de aprovechamiento y edificación el aprovechamiento final del polígono o parcela se establecerá a través de las condiciones de compatibilidad de usos establecida en cada clave.

## SECCIÓN 11. USOS AGRÍCOLAS (CLAVE AGR.)

### Epígrafe 1. Definición y clasificación

**Art.4.213-** Se entenderá usos agrícolas y pecuarios los correspondientes a las actividades vinculadas a las explotaciones de cultivo de la tierra, en modos extensivos o intensivos, y de cría y cuidado de la cabaña local.

**Art.4.214-** Clasificación.

Al objeto del establecimiento de condiciones singulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

-1a.-Instalaciones de cultivo que no precisan para su desarrollo de recintos cubiertos ni edificaciones (cultivos en general, cultivos con plásticos, sin invernaderos rígidos, y ganadería extensiva no estabulada), o que este Plan considera necesario preservar de posibles instalaciones complementarias. De aplicación a las zonas calificadas con la clave 90 (Cultivo Exclusivo).

-2a.-Instalaciones de apoyo a cultivos (almacenes, silos, etc.) así como ganadería intensiva con estabulación. De aplicación a las zonas calificadas con la clave 91 (Instalaciones Complementarias Agropecuarias).

- 1a.- Actividades ligadas a zonas por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero, clasificadas en la Comunidad de Madrid como Vías Pecuarias y reguladas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, desarrolladas en la Clave 00.0 =N (Natural Exclusivo Grado 0)..



### Epígrafe 2. Condiciones particulares

**Art.4.215-** Las construcciones autorizables destinadas al presente uso que se levanten al servicio de la explotación del suelo rústico no podrá tener más de una (1) planta y siete (7) metros de altura si bien dicha altura se podrá rebasar con los elementos mecánicos necesarios.

**Art.4.216-** De modo general las instalaciones mecánicas fijas de apoyo a cultivos (albercas, estaciones de bombeos, acequias elevadas, etc.) no podrán rebasar en ningún caso los dos (2) metros sobre la rasante del terreno sobre el que se asienten medidos en cualquier punto.

**Art.4.217-** La altura libre de planta se determinará por analogía del uso a implantar con las claves definidas en las anteriores secciones: residencial, industrial, etc.

**Art.4.218-** En todo caso, será de aplicación la normativa agraria, así la legislación sanitaria



específica.

Para instalaciones porcinas y avícolas, será de aplicación el régimen particular:

- a) Las nuevas explotaciones porcinas y avícolas se instalarán a una distancia mínima de mil (1000) metros del núcleo de población, sin perjuicio de las distancias entre establecimientos que disponga la legislación agraria o sanitaria correspondiente.
- b) Las granjas porcinas se distanciarán un mínimo de cien (100) metros de las vías públicas nacionales y de primer orden, y a no menos de 25 metros de cualquier vía pública, debiendo de aislarse mediante cerramiento adecuado, tal como se establece en el Decreto 791 /79 y en el articulado siguiente.
- c) Las granjas agrícolas estarán a lo dispuesto en el Decreto 2602/68 y en la Orden Ministerial del 20/3/69 que desarrolla el mismo.

**Art.4.219-** El exterior de toda edificación se arbolará con árboles de rivera o de especies autóctonas, en plantaciones paralelas a la fachada de la edificación y a menos de tres (3) metros de la misma, en tres de sus lados como mínimo.

Los paramentos verticales de la edificación serán de piedra o de revocos continuos excluyéndose expresamente las fachadas de ladrillo visto y los revestimientos cerámicas y de materiales plásticos. Se evitarán las carpinterías exteriores de aluminio anodizado en su color. Se recomienda, cuando sea posible, usar cubierta inclinada, entre el 40% y el 50%, acabado con teja cerámica árabe, prohibiéndose las cubiertas acabadas en pizarra o en materiales asfálticos o brillantes.



## **SECCIÓN 12. USOS ECOLÓGICOS (CLAVE ECO)**

### **Epígrafe 1. Definición y clasificación**

**Art.4.220-** Se entenderá por usos ecológicos, los específicos del Parque Regional en torno a los Cursos Bajos de los Ríos Manzanares y Jarama (Ley 6/1994), para las zonas que comprende dentro del Termino de Mejorada, autorizándose y prohibiéndose los usos conforme se estipula en esta Ley y en su Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN).

Su utilización será con actividades ligadas a los cauces y riberas de los ríos Jarama y Henares, así como zonas de la red hidráulica superficial del territorio (embarcaderos, etc.), vegas asociadas, los cuales se enmarcan dentro de la estructura del área metropolitana dentro del Parque Regional en torno a los Ejes de los Cursos Bajos de los ríos Manzanares y Jarama, desarrollados pormenorizadamente



en la clave 01=B, 02=E y 03=F.

"Superpuesto a parte de estas zonas incluidas en el Parque Regional, será de cumplimiento la protección de la Zona Húmeda "laguna de la Presa del Río Henares" regulada por la Ley 7/90, de 28 de Junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la Comunidad de Madrid, abarcando éste área una zona periférica de 50 m. medidos a partir del límite del máximo nivel normal de las aguas y localizada en la gravera recuperada en la margen izquierda del río Jarama.

Igualmente se superpone a esta zona lo dispuesto en la ley 29/85, de 2 de Agosto, de Aguas, en especial en cuanto a servidumbres, (ver Art. 3.110) y protección de ecosistemas naturales".

#### **Art.4.221- Clasificación**

Dentro del Termino de Mejorada del Campo la Ley 6/1994 establece tres posibles tipos de protección para estos suelo No Urbanizables:

- Reserva Natural. Cuyas condiciones específicas de la Ley se resumen en la clave 01.
- Usos Específicos. Cuyas condiciones específicas de la Ley se resumen en la clave 02.
- Periferia de Protección. Cuyas condiciones específicas de la Ley se resumen en la clave 03.

Estos usos y las claves que los desarrollan, estarán incluidos en la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), definida en la Sección 30 de las presentes Normas.



### **SECCIÓN 13. USOS PECUARIOS, FORESTALES Y PAISAJÍSTICOS (CLAVE VIP-FOR-PAI)**

#### **Epígrafe 1. Definición y categorías**

**Art.4.222-** Se entenderá por usos ecológicos todos los propios de una ordenada explotación de los recursos naturales y de protección de los valores medio ambientales, de las situaciones y actividades vinculadas a los elementos físicos del territorio (masas forestales, cauces de ríos, etc.), a los derivados del medio físico y en los que deban garantizarse la no aparición de usos urbanos por su impacto negativo en el relieve del Medio Ambiente (zonas de cornisa de la mesa de Mejorada) así como aquellos de ocio surgidos como una mayor integración del individuo con la naturaleza.

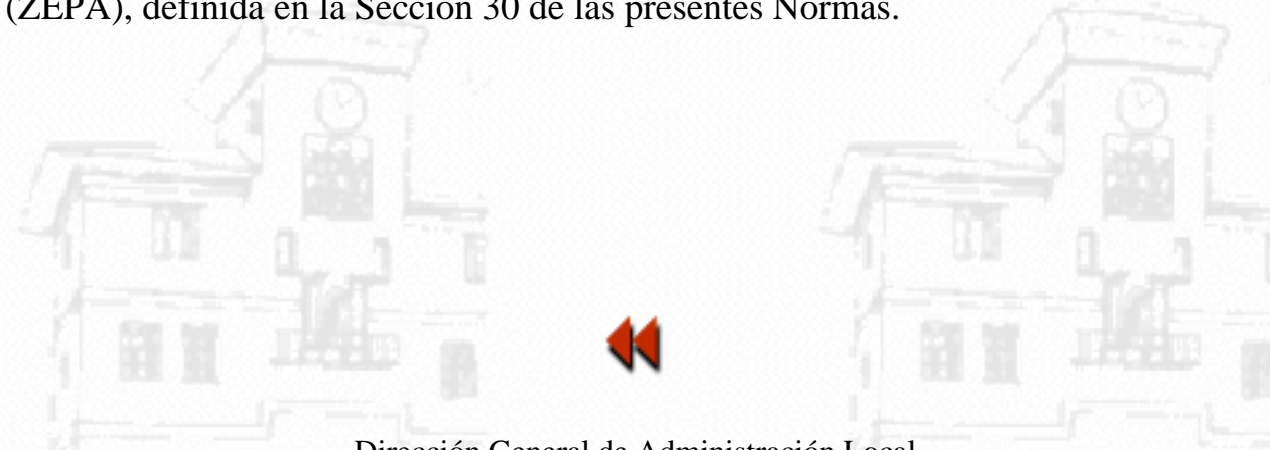
**Art.4.223-Categorías.** Al objeto del establecimiento de las condiciones singulares de utilización se establecen los siguientes usos:

-1a.- USO VÍA PECUARIA (VIP). Actividades ligadas a zonas por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el transito ganadero, clasificadas en la Comunidad de Madrid como Vías Pecuarias y reguladas por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, desarrolladas en la Clave 00.0 =N (Natural Exclusivo Grado 0)..

-2a.-USO FORESTAL (FOR). Actividades ligadas a las masas forestales correspondientes a las áreas boscosas existentes, y al incremento de las mismas, desarrolladas en la clave 00.1=N (Natural Exclusivo Grado 1).

-3a.-USO PAISAJÍSTICO (PAI). Actividades ligadas a los parajes singulares paisajísticos, y que configuran la estructura visual del Medio Físico y geomorfológico, desarrolladas sus condiciones particulares en la clave 00.2=N (Natural Exclusivo Grado 2).

Estos usos y las claves que los desarrollan, estarán incluidos en la zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), definida en la Sección 30 de las presentes Normas.



Dirección General de Administración Local  
Consejería de Justicia y Administraciones Públicas  
C/ Gran Vía, 18  
28013 MADRID

Última actualización:  
Noviembre 2001