CAPITULO 4º

NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO 4º.- NORMAS GENERALES DE USO

ARTICULO 4.1.- DEFINICION DE USO.

Se entiende por usos del suelo las distintas utilizaciones del terreno (y de las edificaciones que en él puedan estar contenidas o construirse), para el desarrollo de las actividades concretas que en el mismo puedan permitirse.

ARTICULO 4.2.- TIPO DE USOS.

A efectos de esta revisión de Normas Subsidiarias, y de las condiciones urbanísticas que en desarrollo de ellas se pudieran incluir en los correspondientes Planes Parciales o Especiales de Ordenación, se establecen las siguientes clasificaciones de usos :

4.2.1.- ATENDIENDO A SU FUNCIONALIDAD.

Por motivos de funcionalidad, se pueden definir los siguientes tipos de uso:

*** 4.2.1.1.- Usos generales** :

Corresponde a la clasificación primaria de los usos, recogida por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en donde que se distinguen cuatro tipos básicos de uso :

- **A**.- Residencial.
- **B**.- Productivo.
- **C**.- Equipamiento.
- **D**.- Servicios Públicos.

*** 4.2.2.2..- Usos pormenorizados** :

Son los que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano, a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza, y que regulan los usos a los que puedan destinarse las nuevas edificaciones y el régimen a aplicar al uso actual a que se destinan las existentes. En la presente revisión de Normas Subsidiarias, se distinguen los siguientes diecinueve usos pormenorizados :

A.- Residencial :

1.- Vivienda.
2.- Residencia comunitaria.
3.- Hotelero.

B.- Productivo :

4.- Agropecuario.
5.- Actividades de extracción.
6.- Industria.
7.- Almacén.
8.- Comercio.
9.- Oficina.

C.- Equipamiento :

10.- Sanitario.
11.- Educativo.
12.- Deportivo.
13.- Reunión y espectáculos.
14.- Aparcamiento.
15.- Espacios libres.
16.- Infraestructuras.

D.- Servicios Públicos :

17.- Administrativo.
18.- Servicios urbanos.
19.- Mercados.

4.2.2.- ATENDIENDO A SU IDONEIDAD.

Se pueden producir los siguientes tipos :

*** A.- Uso característico :**

Es aplicado de manera predominante en una determinada zona del territorio, que caracteriza la ordenación y utilización de ese ámbito territorial. Sirve de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos, que se podrán definir como fracción, relación o porcentaje de él.

*** B.- Uso compatible :**

Es aquel que puede coexistir con el uso característico, dentro de un mismo ámbito territorial, sin que por ello ninguno de los dos pierda el carácter y efectos que les son propios. Este hecho no implica su libre implantación, siendo necesaria una cierta restricción en la intensidad del uso compatible, en relación con determinados parámetros del uso característico. Dentro de una zona o edificación, podrán coexistir varios usos pormenoriza-

dos, siempre que sean compatibles con el uso característico a ella asignado.

*** C.- Uso tolerado :**

Es el que puede autorizarse siempre que no supere una intensidad que, por acumulación a otros usos compatibles, amenace con desvirtuar al uso característico del ámbito territorial considerado.

*** D.- Uso prohibido :**

Aquel que no puede implantarse en una determinada zona, por ser incompatible por sí mismo o por imposibilitar los objetivos que se persiguen en su ordenación, y ello aún sometiéndole a cualquier tipo de restricción en su intensidad o forma de uso. En particular, tienen la condición de uso prohibido los así conceptuados en las disposiciones estatales o provinciales, promulgadas en materia de seguridad o salubridad. Su exclusión puede venir determinada por alusión explícita respecto a la zona de que se trate, o por no estar incluido en la relación de usos autorizados, contemplada en la zona de ordenación en cuestión.

4.2.3.- ATENDIENDO A SU PROPIEDAD.

Atendiendo a esta característica, se pueden producir los siguientes tipos de uso :

*** A.- Uso público :**

Es aquel que se refiere a servicios prestados por la Administración, en cualquiera de sus escalones administrativos, bien directamente o por medio de gestión privada sobre bienes de dominio público. También se incluyen aquí, los relativos a servicios prestados por la Administración en bienes de propiedad privada, utilizados por arrendamiento, cesión de explotación o cualquier otro título de ocupación temporal o definitiva.

*** B.- Uso privado :**

Es el que se deriva de actividades realizadas por particulares sobre bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el propio bien.

*** C.- Uso colectivo :**

Es el de carácter privado, pero destinado a su utilización pública o semipública y el derivado de actividades a las que se

accede, por la pertenencia a una determinada asociación, club u organizaciones de similares características, con el abono de una cuota, entrada o contraprestación de cualquier tipo.

ARTICULO 4.3.- USOS EXISTENTES.

Se entiende por uso existente, aquel que se refiere a actividades desarrolladas en terrenos, instalaciones o edificaciones, realizadas con anterioridad a la entrada en vigencia de estas Normas Subsidiarias. En caso de que estos usos estén incluidos en los autorizados, por el planeamiento y ordenanzas previstos en las presentes Normas, en la zona o edificación en que se ubican, podrá continuar su existencia. En otro caso se considerarán fuera de ordenación. La calificación de una zona como fuera de ordenación afecta, y deja en esa misma situación, a los edificios situados en el interior de su ámbito territorial.

En particular, se considerarán como usos fuera de ordenación, aquellos realizados en las áreas de terreno o edificaciones existentes, que resulten incluidas en una o varias de las situaciones que a continuación se relacionan :

* Los que expresamente se indiquen como tales, en las presentes Normas Subsidiarias.
* Los que resulten incompatibles con el uso característico asignado al ámbito territorial o edificación en cuestión.
* Los que queden afectados por el uso de equipamiento, servicio público o el trazado e implantación de infraestructuras propuestos por las presentes Normas Subsidiarias.
* Los que vulneren cualquier disposición municipal, regional o estatal vigente, o incluida en estas Normas Subsidiarias, en materia de medio ambiente, seguridad o salubridad, ya sea por su propia naturaleza o por superar los niveles máximos de repercusión ambiental, contenidos en las citadas disposiciones o en las que, para estos fines, se pudieran dictar en el transcurso del período de vigencia de estas Normas.

Los usos existentes fuera de ordenación podrán mantenerse vigentes hasta su regulación, expropiación o extinción, entendiendo tales conceptos en los términos que a continuación se indican.

* **A.- Regulación de un uso fuera de ordenación :**
  Se entiende por regulación de un uso fuera de ordenación,

aquella situación que le pueda incluir dentro de los aceptados como tolerados, en la zona o edificación en cuestión, por las presentes Normas, una vez realizadas las oportunas restricciones o medidas correctoras, aplicadas sobre la intensidad o forma del uso fuera de ordenación. El plazo máximo para realizar esta adaptación será de cuatro años a contar desde la entrada en vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de otros plazos inferiores que pudieran contenerse en disposiciones al efecto, con un superior rango legislativo. A todo aquel uso fuera de ordenación que, por aplicación de estas medidas correctoras, fuera posible transformar en uno tolerado, se le aplicará el citado plazo máximo de cuatro años para su regulación. Si fuera absolutamente imposible su paso a un uso tolerado, la eliminación del uso fuera de ordenación se conseguirá por el procedimiento de expropiación o, en última instancia, el de extinción.

*** B.- Expropiación de un uso fuera de ordenación** :

Se entiende por expropiación de un uso fuera de ordenación, la situación producida por la consecución, por parte de la Administración, de la titularidad sobre la zona o edificación en la que se desarrolla la actividad, con el fin de destinarla a cualquier uso de los autorizados por las presentes Normas, en el ámbito de esa zona o edificación. La expropiación deberá realizarse por el Ayuntamiento o cualquier entidad pública, en un plazo máximo de diez años, en el caso de no poderse aplicar antes con este mismo fin, cualquier otro sistema de actuación de los previstos en la LRSOU. Se aplicará este sistema para la eliminación de un uso fuera de ordenación, cuando su permanencia impida el desarrollo de un uso de equipamiento, servicio público o zona libre. En estos casos, será el Ayuntamiento quien determine el momento en que se ha de realizar la expropiación, en función de la perentoriedad de implantación del nuevo uso dotacional. Si el perjuicio que suponga el mantenimiento del uso fuera de ordenación, no fuese considerado inaplazable por el Ayuntamiento, se conseguirá la eliminación del uso fuera de ordenación, por aplicación del procedimiento de extinción del mismo, según se expresa en el epígrafe siguiente.

*** C.- Extinción de un uso fuera de ordenación** :

Se entiende por extinción de un uso fuera de ordenación, la situación producida cuando la persona, física o jurídica, que ostente la titularidad del uso, cese en el ejercicio del mismo. En este caso no se podrá realizar venta, alquiler o traspaso del de-

recho al uso fuera de ordenación, aunque sí del terreno o edificio en donde se ejerciera la actividad. A partir de entonces, sobre este terreno o edificación, se podrá ejercer cualquiera de los usos autorizados en ellos, por la ordenación propuesta en esta revisión de Normas Subsidiarias.

ARTICULO 4.4.- REGULACION DE LOS USOS.

Los usos se regulan, con carácter general, para todo el ámbito territorial del municipio. A tal efecto, las presentes Normas Urbanísticas establecen, para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación de usos :

* **En Suelo Urbano**, se establecerán los usos pormenorizados para cada zona, unidad de ejecución, manzana o parcela, a través de las condiciones de uso contenidas en la correspondiente Ordenanza de aplicación.

* **En Suelo apto para Urbanizar**, se especificarán los usos generales para cada Sector Urbanizable, establecidos en la regulación de carácter general para todo el ámbito territorial del municipio y, en su caso, los correspondientes usos pormenorizados.

* **En Suelo no Urbanizable** se determinarán los usos admisibles para cada categoría definida en el mismo, entendiéndose que aquellos no expresamente admitidos, son usos prohibidos.

Los Planes Parciales o Especiales que se pudieran redactar en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, deberán atenerse al régimen y regulación de usos pormenorizados establecidos para el Suelo Urbano, si los indicasen, pudiendo limitar la implantación de usos, así como su localización.

ARTICULO 4.5.- DEFINICION DE LOS USOS GENERALES Y PORMENORIZADOS.

4.5.1.- USO RESIDENCIAL.

Se define como uso general residencial, ejercitado en un lote de terreno o de edificaciones, **aquel que corresponde al alojamiento permanente**

o temporal de personas, en cualquier circunstancia y situación, (salvo los destinados a su asistencia sanitaria). Dentro de este uso general, se distinguen los tres usos pormenorizados siguientes :

*** 1.- VIVIENDA :**

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a alojamiento, permanente o no, de personas en general ligadas por vínculo familiar, comprendiendo a su vez las siguientes categorías :

Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar. Es la situada en una parcela independiente, con acceso exclusivo a la misma desde la vía pública o espacio libre exterior privado o público. En función de su situación relativa con respecto a las edificaciones que le sean colindantes, la vivienda podrá ser aislada o agrupada horizontalmente con otras del mismo uso.

Dentro de esta Categoría se incluyen los conjuntos de viviendas, con acceso independiente para cada una de ellas, que se asientan sobre una parcela mancomunada, con instalaciones comunes al servicio de las mismas y con un régimen de propiedad equivalente al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

Categoría 2ª: Vivienda multifamiliar. Es la situada en una parcela en la que se localizan varias viviendas, formando agrupación horizontal o vertical entre ellas, que disponen de acceso desde elementos comunes y compartidos, desde la vía pública o espacio libre exterior.

Categoría 3ª: Vivienda rural. Es la relacionada con una explotación agrícola o agropecuaria, y ligada en su situación con las edificaciones destinadas al uso referido, a las que sirve de complemento. La vivienda quedará adscrita al ámbito territorial en que se ubica y a la actividad que en ella se desarrolle.

*** 2.- RESIDENCIA COMUNITARIA :**

Corresponde a los espacios y edificaciones situados sobre una única parcela, destinados a alojamiento permanente de una pluralidad de personas, en general no ligadas por vínculos familiares, y que disponen de espacios precisos para habitación de los residentes y para instalaciones comunes complementarias. Incluye las residencias de ancianos, centros de acogida infantil o de adultos, colegios mayores, conventos y residencias de religiosos o de miembros de comunidades de cualquier naturaleza, etc.

* 3.- **HOTELERO** :

Corresponde a los ámbitos territoriales y edificios destinados al alojamiento, por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se incluyen en este uso pormenorizado los hoteles, pensiones, moteles y, en general, cualquier establecimiento destinado a la hospedaje colectivo y temporal.

4.5.2.- USO PRODUCTIVO.

Se define como uso general productivo, en un lote de terreno o edificaciones, **aquel que corresponde a la transformación o almacenaje de materias y a la producción de bienes o servicios.** Dentro de este uso general, se distinguen los seis usos pormenorizados siguientes :

* 4.- **AGROPECUARIO** :

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados al cultivo y producción de productos agrícolas o al almacenamiento de los mismos y de la maquinaria precisa para su producción, y los destinados a la crianza, reproducción, alojamiento y estabulación de animales domésticos, correspondientes a actividades contempladas dentro del sector productivo primario. Incluye los espacios y edificaciones destinados a la transformación de los anteriores productos y de sus derivados. Comprende las siguientes Categorías :

Categoría 1ª: Espacios destinados al cultivo de productos agrícolas, con o sin edificaciones complementarias anejas, tales como invernaderos, vivienda rural, edificaciones destinadas al almacenamiento de productos agrícolas o de maquinaria y aperos de labranza.

Categoría 2ª: Espacios destinados a explotaciones pecuarias extensivas, sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales para ello, sin perjuicio de que incluyan alguna edificación complementaria.

Categoría 3ª: Espacios destinados a instalaciones pecuarias intensivas, con ganado estabulado en edificaciones especiales, para su cuidado y reproducción.

* 5.- **ACTIVIDADES DE EXTRACCION** :

Se refiere a los espacios e instalaciones, situados con carácter exclusivo en zonas no urbanizables, en los que se desarrollan actividades de extracción de materiales del suelo y subsuelo, o a la obtención de materias primas, con fines productivos y comerciales, correspondientes a actividades comprendidas den-

tro del sector productivo primario, tales como canteras, minas, areneros, graveras, etc. Incluyen las edificaciones complementarias necesarias para la explotación, transformación y almacenaje de los materiales que en ellos se obtengan.

*** 6.- INDUSTRIA** :

Corresponde a los espacios y edificaciones, destinados a operaciones de transformación de materias primas o semielaboradas. Incluye los almacenes anejos y ligados a la propia industria. En función de su grado de alteración del medio ambiente, se distinguen las siguientes Categorías :

Categoría 1ª: Se refiere a actividades compatibles con el uso residencial. Comprende los pequeños talleres e industrias que, por sus características, no desprenden gases, humos, polvo ni olores (salvo que se conduzcan canalizados a lugar exterior autorizado), ni dan lugar a ruidos o vibraciones que pudieran ser molestas para el vecindario, tales como establecimientos destinados a la elaboración de productos de panadería, pastelería o helados; confección, tintorería, limpieza y reparación de prendas de vestir o de calzado; imprentas y estudios fotográficos; talleres de tapicería, de electricidad, de fontanería, de reparación de bicicletas, de aparatos electrodomésticos, de joyería o armerías, etc.

También se incluyen en esta Categoría las actividades tolerables con el uso residencial, previa adopción de las pertinentes medidas correctoras y de protección, como es la pequeña industria que no esta calificada por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, del Ministerio de Industria), o que estándolo, puede ser compatible con el uso residencial, previa adopción de las citadas medidas. Incluye los talleres de reparación de automóviles y motocicletas (salvo los relativos a chapa y pintura), los establecimientos destinados a elaboración de masas fritas (churrerías, etc.), freidurías (patatas, etc.), talleres de vidrio y cerámica, de juguetería, etc.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el comercial o industrial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida y, en todo caso, solo se autorizan ocupando las plantas baja (con una limitación de superficie de 200 m^2.) o semisótano. También podrán estar situados en edificaciones inde-

pendientes, situadas en zonas de uso no industrial.

Categoría 2ª: Se refiere a actividades compatibles con cualquier otro uso excepto los residenciales y sanitarios. Comprende los pequeños talleres e industrias que por sus características no desprenden gases, humos, polvo ni olores (salvo que se conduzcan canalizados a lugar exterior autorizado), ni dan lugar a ruidos o vibraciones que pudieran ser molestas para los otros usos colindantes, es decir los destinados al desarrollo de todas las actividades catalogadas como molestas en el citado Decreto 2.414/1,961.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones, cuyo uso característico no sea el comercial o industrial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida, y se autorizarán exclusivamente en planta baja y semisótano. También podrán estar situados en edificaciones independientes, situadas en zonas de uso no industrial.

En todo caso, estos establecimientos, en cualquiera de sus especialidades, cuando superen los 200 m^2. de superficie (incluidas todas sus dependencias anejas tales como almacenes, servicios, vestuarios, etc.) tendrán que estar situados, necesariamente, en zonas o polígonos cuyo uso característico sea el industrial.

Categoría 3ª: Se refiere a actividades no tolerables por el uso residencial, ni otros urbanos, pero completamente compatibles con cualquier otro uso industrial. Comprende la pequeña, mediana e incluso gran industria en general, calificada por el mencionado Reglamento como molesta, insalubre o nociva, pero excluidas las que desarrollan actividades peligrosas.

Podrán situarse en zonas o polígonos para este uso característico, exentos o adosados a algún edificio destinado al desarrollo de cualquier otra actividad industrial.

Categoría 4ª: Comprende las actividades calificadas por el citado Reglamento como peligrosas, solo admisibles en edificios exentos de uso exclusivo y único, distanciadas de cualquier actividad ajena a ellas y que, con las adecuadas medidas correctoras y de protección, pueden autorizarse en zonas de uso industrial.

Categoría 5ª: Se refiere a aquellas actividades que, por las características de su proceso productivo o de los materiales que en él se utilizan, se deben situar alejadas y aisladas de cualquier asentamiento sea residencial o industrial, en zonas especiales y alejadas destinadas a este tipo de acti-

vidad. Incluye las industrias dedicadas a la obtención de cementos, yesos y cales, de explosivos, armamento, etc.

*** 7.- ALMACEN :**

Corresponde a los espacios y edificaciones, destinados a la guardería y conservación de cualquier tipo de productos, y también a la distribución o venta de productos, exclusivamente a mayoristas. En función del grado de alteración del medio ambiente que origine su implantación, se distinguen las siguientes Categorías :

Categoría 1ª: Almacenes compatibles o tolerables con el uso residencial, o cualquier otro uso urbano. Podrán situarse en instalaciones aisladas e independientes o bien en edificaciones compartiendo otros usos, pero en este último caso ocuparán exclusivamente las plantas baja, semisótano o sótano y tendrán una limitación de superficie de 250 m^2.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones, cuyo uso característico no sea el comercial o industrial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 2ª: Almacenes incompatibles con cualquier otro uso que no sea industrial. Habrán de situarse necesariamente en zonas con este uso característico, y no tendrán limitación de superficie ni de situación.

Categoría 3ª: Comprende los espacios y edificaciones destinados a almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustible), o que han de situarse en zonas aisladas de cualquier núcleo habitado (polvorines, materiales pirotécnicos, tóxicos, radioactivos, etc).

*** 8.- COMERCIO :**

Corresponde a los espacios y edificaciones abiertos al uso público, destinados a actividades de compraventa de mercancías al pormenor, en general, y también a la prestación a la población de servicios de carácter privado tales como academias, peluquerías, salones de belleza, gimnasios, etc.

Aquellas actividades comerciales que, por sus propias características o los materiales que manipulan, puedan ser molestos o generar riegos a la salubridad y bienestar de la población, se regirán por lo establecido para el uso industria. Los establecimientos dedicados a la venta de productos exclusivamente a mayoristas, se regirán por lo establecido para el uso almacén.

En función de sus características funcionales y tamaño, se

distinguen las siguientes Categorías :

Categoría 1ª: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, en establecimientos con una superficie total de venta no superior a 200 m^2., pudiendo tener un almacén anejo con superficie no superior a 100 m^2. Su superficie total, incluyendo todo tipo de instalaciones anejas, no podrá superar los 350 m^2. Comprende el tipo de tienda tradicional y los pequeños autoservicios de productos de alimentación o limpieza doméstica en general.

Constituirán una única razón comercial y podrán localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando su planta baja y, cuando estén comunicadas con ésta, las plantas semisótano, entreplanta y primera. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea Comercio.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el comercial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 2ª: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, en establecimientos con una superficie total de venta no superior a 500 m^2., pudiendo tener un almacén anejo con superficie no superior a 250 m^2. Su superficie total, incluyendo todo tipo de instalaciones anejas, no podrá superar los 875 m^2. Comprende los pequeños supermercados de alimentación o limpieza doméstica y el comercio de tipo tradicional, que requiere considerable superficie por el tamaño de los productos que ofrece, tales como tiendas de muebles, electrodomésticos, vehículos, etc.

Constituirán una única razón comercial y podrán localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando su planta baja y, cuando estén comunicadas con ésta, las plantas semisótano, entreplanta y primera. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea Comercio.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea el comercial, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 35% de la total de la edificación.

Categoría 3ª: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, con establecimientos cuya superficie total de venta no sea superior a 2.000 m^2.,

pudiendo tener un almacén anejo con una superficie no superior a 1.000 m^2. Su superficie total, incluyendo todo tipo de instalaciones anejas, no podrá superar los 3.500 m^2. Comprende los comercios independientes de importante superficie, y los agrupados en galerías y centros comerciales, con la limitación de que la superficie de venta de productos de alimentación y limpieza doméstica, represente menos del 50% del total destinado a uso Comercio.

Podrán constituir una única o varias razones comerciales agrupadas y se localizarán en edificios exentos, destinados a uso característico de comercio, ocupando la zona de venta su planta baja y, cuando estén comunicadas con ésta, la entreplanta y planta primera.

Categoría 4ª: Espacios y locales destinados a la comercialización de todo tipo de productos, en edificaciones exentas, con establecimientos cuya superficie conjunta de venta sea superior a 2.000 m^2. Comprende los grandes centros comerciales y establecimientos tipo hipermercado (los denominados "grandes superficies"), integrados por una única razón comercial y en los que la superficie de venta de productos de alimentación y limpieza doméstica, represente mas del 50% del total destinado a uso Comercio.

Este tipo de establecimientos se prohíbe expresamente, en el ámbito territorial de las presentes Normas Subsidiarias debido a que, por su importante volumen de operaciones, pueden perjudicar de manera notable el normal desenvolvimiento del comercio local tradicional y, al mismo tiempo, suponer un monopolio de determinados sectores comerciales.

*** 9.- OFICINA** :

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados al desarrollo de actividades administrativas, burocráticas, de gestión y análogos, así como los despachos profesionales, pudiendo ser estas actividades de carácter público o privado y con o sin atención al público en general. Entre ellos se incluyen los dedicados a banca, seguros, despachos profesionales de cualquier clase (excepto relacionados con la atención médico-sanitaria), etc.

De acuerdo con sus características funcionales y tamaño, se distinguen las siguientes Categorías :

Categoría 1ª: Oficinas de la Administración y privadas, sin atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

Podrán constituir una o varias razones comerciales y

localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando cualquiera de sus plantas. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea Oficina.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea oficina, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 35% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 2ª: Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

Podrán constituir una o varias razones comerciales y localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando exclusivamente sus plantas semisótano, baja y primera. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea Oficina. No se permitirá el uso oficinas en planta sótano, salvo que éste se destine a almacén, archivo, o a zona de instalaciones asociados a las oficinas, no autorizándose, en todo caso, la ubicación de puestos de trabajo permanente en esta situación.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea oficina, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Categoría 3ª: Despachos profesionales, asociados a otros uso o aislados.

Podrán integrar uno o mas profesionales liberales, a título individual o asociados, o bien construir una o varias razones comerciales y localizarse en edificios destinados a uso residencial, u otro urbano, ocupando cualquiera de sus plantas. También podrán estar situados en edificaciones exentas, cuyo uso característico sea Oficina.

Si los anteriores establecimientos están situados en edificaciones cuyo uso característico no sea oficina, la superficie total conjunta de los mismos no superará el 30% de la edificabilidad máxima permitida.

4.5.3.- USO EQUIPAMIENTO.

Se define como uso general de equipamiento, en un lote de terreno o de edificaciones, **aquel que corresponde a actividades dotacionales y que proporcionan servicios de carácter público, así como los espacios libres**

destinados a zonas verdes o deportivas. Pueden tener uso público, colectivo o privado y titularidad tanto pública como privada. Dentro de este uso general, se distinguen los siete usos pormenorizados siguientes :

*** 10.- SANITARIO** :

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos y, en general, los relacionados con la sanidad, higiene y asistencia médica o clínica a personas. Todos ellos podrán tener titularidad pública o privada. También se incluyen los relacionados con la sanidad de animales. Se distinguen las siguientes categorías :

Categoría 1ª: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia humana, sin producirse internamiento, tales como ambulatorios, consultas médicas de cualquier especialidad, laboratorios de análisis, clínicas odontológicas y, en general, despachos de profesionales liberales de la sanidad.

Categoría 2ª: Incluye los establecimientos sanitarios destinados a la asistencia humana, con internamiento de los enfermos, tales como hospitales, clínicas, sanatorios, etc.

Categoría 3ª: Establecimientos destinados a la asistencia sanitaria de animales, es decir, clínicas veterinarias.

*** 11.- EDUCATIVO** :

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a actividades de formación y enseñanza, tales como guarderías, colegios, academias, de enseñanza universitaria, etc. Incluye también los destinados al desarrollo artístico y cultural de la población, tales como bibliotecas, museos, etc. Se distinguen las siguientes categorías :

Categoría 1ª: Establecimientos destinados a academias, guarderías, centros de educación preescolar, de enseñanza general básica, bachillerato, orientación universitaria o formación profesional, de titularidad privada.

Categoría 2ª: Establecimientos destinados a guarderías, centros de educación preescolar, de enseñanza general básica, bachillerato, orientación universitaria o formación profesional, de titularidad pública.

Categoría 3ª: Establecimientos destinados a enseñanza universitaria o de investigación, con titularidad pública o privada.

Categoría 4ª: Establecimientos destinados a otras enseñanzas oficiales, tales como conservatorios de música, educación física y deportes, etc.

Categoría 5ª: Establecimientos destinados al desarrollo de la cultura de la población, tales como museos, locales para exposiciones artísticas de todo tipo (excepto espectáculos), bibliotecas, etc.

*** 12.- DEPORTIVO :**

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la práctica, y eventual enseñanza, de educación física y deportes en general, etc. Se distinguen las siguientes categorías :

Categoría 1ª: Espacios y edificaciones destinados a la práctica de cualquier tipo de deporte, sin presencia de espectadores, sean realizados en espacios abiertos o locales cerrados.

Categoría 2ª: Espacios y edificaciones destinados a la práctica de cualquier tipo de deporte, con asistencia de espectadores, en espacios abiertos o locales cerrados.

*** 13.- REUNION Y ESPECTACULOS :**

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la práctica de reunión, recreo, entretenimiento y, en general, a la relación social de la población y también los espectáculos. Se incluyen, entre otros, las sedes o centros sociales o políticas, cines, teatros, centros de culto religioso, bares, salas de fiesta o de baile, etc. Se distinguen las siguientes categorías :

Categoría 1ª: Espacios y edificaciones de uso público, destinados al desarrollo de actividades al aire libre, comprendiendo áreas de recreo, terrazas, etc., sin limitación de superficie.

Categoría 2ª: Espacios y edificaciones de uso público, destinados al desarrollo de actividades de reunión y relación en recintos cubiertos. Se limita la superficie a un máximo de 250 m^2., y su situación a las plantas baja, entreplanta o primera de edificaciones con otro uso característico, con o sin acceso independiente. Se permiten almacenes anejos a la actividad, situados en las plantas anteriormente citadas y también en planta sótano, con una superficie máxima de 125 m^2. y acceso desde el propio local o independiente desde el exterior.

Categoría 3ª: Espacios y edificaciones de uso público, destinados al desarrollo de actividades de reunión y relación en recintos cubiertos, sin limitación de superficie, en la misma situación que la categoría anterior (con acceso independiente) o en edificio exento. Se permiten almacenes anejos a la actividad, situados en las plantas anteriormente

citadas y también en planta sótano, con una superficie máxima de 250 m^2. y acceso desde el propio local o independiente desde el exterior.

Categoría 4ª: Espacios y edificaciones de uso colectivo y restringido, destinados al desarrollo de actividades de reunión y relación en cualquier tipo de recinto, cuyo acceso y uso está limitado en relación a la pertenencia a alguna asociación de tipo religioso, cultural, recreativa, etc., tales como clubs privados.

*** 14.- APARCAMIENTO :**

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la guardería y estacionamiento, por espacio de tiempo prolongado, de vehículos de motor. Su titularidad podrá ser pública o privada. Se distinguen las siguientes categorías :

Categoría 1ª: Espacios y edificaciones destinados estacionamiento de vehículos, directamente asociado a otros usos, con o sin explotación comercial. Pueden estar situados en planta baja, semisótano y sótano de edificaciones con otro uso característico, en edificaciones auxiliares o en espacios libres de la propia parcela. Su utilización podrá ser pública o restringida. Se incluyen los aparcamientos situados en edificios destinados a vivienda, y cuya copropiedad pertenece a los mismos titulares de aquellas y la nueva figura de "aparcamiento de residentes", explotados en régimen de cesión temporal de propiedad y uso.

Categoría 2ª: Espacios y edificaciones destinados estacionamiento de vehículos, no asociado directamente a otros usos y con explotación comercial. Pueden estar situados en planta baja, semisótano y sótano de edificaciones con otro uso característico, en edificaciones auxiliares, en espacios libres o en áreas y edificios específicos para este uso. Su utilización será pública en todos los casos, bien sea en régimen de propiedad, alquiler temporal por períodos largos o por horas.

*** 15.- ESPACIOS LIBRES :**

Corresponde a los espacios no edificados destinados, fundamentalmente, a la plantación de arbolado y jardinería con el objeto de asegurar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales, para el área en que están ubicados y su entorno. Su titularidad podrá ser pública o colectiva. Se distinguen las si-

guientes categorías :

Categoría 1ª: Espacios de uso público, específicamente destinados al juego y esparcimiento infantil, de diseño y ajardinamiento adecuados a este fin e incorporando aparatos de recreo tales como columpios, toboganes, laberintos, balancines, etc. asociados a un uso residencial o independientes.

Categoría 2ª: Espacios de uso público, específicamente destinados al recreo y reposo de la población, dotados de ajardinamiento y amueblamiento urbano adecuados, asociados a un uso residencial o independientes.

Categoría 3ª: Espacios de uso público destinados parque urbano, en donde existe predominio de zonas forestadas sobre los espacios ajardinados y urbanizados.

Categoría 4ª: Espacios de uso colectivo restringido, destinados a cualquiera de las actividades indicadas en las categorías anteriores, adscritos a un uso residencial y en régimen de propiedad proindivisa, cuyo acceso y utilización están limitados por pertenecer a la copropiedad de la edificación residencial aneja, dotados de ajardinamiento y amueblamiento urbano adecuados al uso a que se destinan.

*** 16.- INFRAESTRUCTURAS** :

Corresponde a los espacios y edificaciones, destinados a la implantación de vías de comunicación de todo tipo y de redes, centros de producción, almacenaje y distribución de instalaciones urbanas. Corresponde pues, a toda utilización del suelo y subsuelo, necesaria para la implantación de las citadas redes de infraestructuras urbanas básicas. Su promoción podrá ser pública o privada pero su titularidad será, en general, pública. Se distinguen las siguientes categorías :

Categoría 1ª: Espacios y edificaciones destinados a la implantación de redes de servicios urbanos, tales como captación, depuración, abastecimiento y distribución de agua potable, saneamiento y depuración de agua residual, producción, almacenaje y distribución de electricidad, alumbrado público, almacenaje y distribución de gas, telefonía, etc.

Categoría 2ª: Espacios destinados a la implantación de áreas de tráfico y paseo peatonal, pudiendo admitir el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor.

Categoría 3ª: Espacios y edificaciones destinados a la implantación de redes de tráfico rodado de vehículos con

motor, pudiendo admitir el tránsito de peatones caminando o en bicicleta y vehículos sin motor, pero con prioridad para el primero. Se incluyen en esta categoría las redes destinadas al tráfico agropecuario.

Categoría 4ª: Espacios y edificaciones destinados a la implantación de redes de comunicación ferroviaria, aérea, fluvial o marítima.

Categoría 5ª: Espacios destinados a zonas de protección de vías de comunicación, o redes de infraestructuras urbanas, generalmente en forma de bandas longitudinales de anchura uniforme, paralelas y en los márgenes laterales de aquellas.

4.5.4.- USO SERVICIOS PUBLICOS.

Se define como uso general de servicios públicos, en un lote de terreno o edificaciones, **aquel que corresponde a los servicios que la Administración, en cualquiera de sus escalones, presta a los ciudadanos bien directamente o a través de intermediarios.** Dentro de este uso general, se distinguen los tres usos pormenorizados siguientes :

*** 17.- ADMINISTRATIVO :**

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la implantación de centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, dependencias para actividades administrativas y burocráticas, oficinas de correos y telecomunicación, etc.) y los destinados a los servicios de seguridad, defensa o mantenimiento del orden en la ciudad (comisarías, cuarteles de la Guardia Civil, etc). Podrán situarse en asociación con otros usos, o bien en espacios o instalaciones independientes.

*** 18.- SERVICIOS URBANOS :**

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados satisfacer necesidades urbanas, tales como mataderos, cementerios, vertederos, basureros, etc, que han de estar necesariamente aislados y en situación alejada de uso cualquier otro uso urbano que no sea industrial, de almacén, agropecuario o de extracción.

*** 19.- MERCADOS :**

Corresponde a los espacios y edificaciones de dominio y uso público, destinados a abastos, galerías de alimentación y merca-

dillos al descubierto. Podrán situarse en asociación con los usos, o bien en espacios e instalaciones independientes para estos fines.

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
14 NOV 19

COMUNIDAD DE MADRID
1 4 1997
COMUNIDAD DE MADRID
Urbanismo y Transportes

ARTICULO 4.6.- REGULACION DEL USO GENERAL RESIDENCIAL.

4.6.1.- USO PORMENORIZADO VIVIENDA.

*** A.- Condiciones de accesibilidad.**

Los edificios destinados a vivienda multifamiliar cumplirán, además de las condiciones señaladas en el epígrafe 5.4.5 sobre accesos y escaleras en los edificios, en lo que no contradigan a las siguientes, las indicadas a continuación :

- El portal que le sirve de acceso tendrá unas dimensiones libres mínimas, en planta,,de 2,00x2,00 m., con una altura libre no menor a 2,50 m., salvo en edificios rehabilitados, en donde se podrá bajar hasta 2,25 m.
- Los pasillos y corredores, no pertenecientes a una vivienda, con una utilización común, tendrán una anchura no inferior a 1,10 m.
- Las escaleras de uso común tendrán una anchura libre no inferior a 1,00 m. en edificios con diez o menos viviendas, de 1,10 m. si tienen hasta 25 viviendas y de 1,20 si tienen no mas de 50 viviendas. En edificios con mas de 50 viviendas se exige la implantación de dos escaleras, al menos, con una anchura libre de 1,10 m. en cada una de ellas.
- Los peldaños de escaleras de uso común tendrán una huella no menor de 27 cm., medida a 40 cm. de distancia de la barandilla o protección, y una tabica no superior a 18 cm.
- El desarrollo de pasillos y escaleras será tal que permita el paso a su través, de un elemento con dimensiones de 2,00x0,70x0,60 m.
- La altura libre de escaleras, pasillos, corredores y demás elementos comunes de acceso a cada una de las vivienda, en ningún caso podrá ser inferior a 2,25 m.

*** B.- Condiciones de dimensión y superficie.**

Las distintas estancias o dependencias, que formen una vivienda, tendrán las siguientes superficie y dimensiones mínimas:

- Vestíbulo: superficie mínima de 1,50 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 1,10 m. de diámetro.
- Pasillo: la anchura mínima de todo pasillo deberá ser de 0,90 m., pudiendo existir estrangulamientos puntuales, debido a elementos estructurales o de instalaciones, con

un ancho no inferior a 0,80 m. y en una longitud máxima de 0,50 m., siempre que no vayan situados frente a una puerta de paso.

- Cuarto de baño: superficie mínima de 3,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 1,50 m. de diámetro. Contará con lavabo, inodoro, bidet y bañera de 1,20 m. de longitud, al menos.
- Cuarto de aseo: superficie mínima de 1,20 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 1,00 m. de diámetro. Contará con lavabo e inodoro.
- Dormitorio doble: superficie mínima de 9,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 2,50 m. de diámetro.
- Dormitorio sencillo: superficie mínima de 6,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 2,00 m. de diámetro.
- Estar: superficie mínima de 12,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 2,40 m. de diámetro.
- Estar-comedor: en viviendas de uno a tres dormitorios, tendrá una superficie mínima de 15,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 2,80 m. de diámetro. En viviendas de mas de tres dormitorios, la superficie mínima será de 22,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 3,00 m. de diámetro.
- Cocina: superficie mínima de 5,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 1,50 m. de diámetro. Podrá estar incorporada a un estar o comedor, en cuyo caso no se exigirán las citadas dimensiones mínimas, pero sí una ventilación natural o forzada que asegure una extracción de 500 m^3 por hora.
- Armario empotrado: tendrá una superficie útil no inferior a 1,00 m^2. con una profundidad no inferior a 0,60 m.

Toda vivienda contendrá, al menos, las dependencias de vestíbulo, cuarto de baño, dormitorio doble, estar comedor, cocina (independiente o incorporada al estar-comedor) y un armario empotrado. La superficie útil cerrada mínima será de 40 m^2. computados tal y como se indica en el Capítulo 5º "Normas generales de la Edificación" incluido en estas Normas Urbanísticas, excluyendo en particular, las terrazas, balcones, tendederos y los espacios cuya altura libre sea inferior a 1,60 m.

Se define como apartamento toda vivienda reducida que contenga, al menos, las dependencias de cuarto de baño, estar-comedor, cocina (independiente o incorporada al estar-comedor) y un armario empotrado. La superficie útil cerrada mínima será de 22 m^2. computados tal y como se indica en párrafo anterior. A

efectos de cómputo de la densidad residencial de una zona, sector o lote de terreno, y de las correspondientes reservas de suelo para espacios libres y equipamientos, que se fijen en función de la misma, se considera que dos apartamentos equivale a una vivienda.

La anchura libre mínima del acceso a la vivienda será de 80 cm. Los huecos de paso entre las distintas dependencias de la vivienda, tendrán una dimensión libre no inferior a 70 cm. salvo los que sirven de acceso a cuartos de baño o de aseo, que podrán tener 60 cm.

Con carácter general, la altura libre mínima de cualquier dependencia de una vivienda o apartamento de nueva construcción, será de 2,50 m. (de 2,25 m. en edificios rehabilitados). No obstante lo anterior se admitirá, en cada dependencia o habitación, zonas con altura libre inferior siempre que supongan como máximo un 20% de su superficie cerrada útil y que la altura no sea menor de 2,00 m. En cocinas la altura podrá descender hasta 2,30 y en cuartos de baño y de aseo hasta 2,20 m.

*** C.- Condiciones de distribución.**

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tender ropa al exterior, realizada de manera que no cause molestias a los posibles viandantes. Si el tendido se realiza en fachadas que den a vía pública, se dotará a la zona utilizada para ello de una protección semicerrada, evitando que la ropa se vea desde el exterior.

Los cuartos de baño y de aseo constituirán un recinto independiente, cuyo acceso no podrá realizarse a través de la cocina. Si el acceso se realiza directamente desde un estar o estar-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por otra con doble puerta.

En viviendas de mas de un dormitorio y con un solo cuarto de baño o de aseo, el acceso al mismo no podrá realizarse a través de ninguno de los dormitorios.

En viviendas con mas de un cuarto de baño o de aseo, podrá accederse a éstos a través de los dormitorios, debiendo quedar en todo caso al menos uno fuera de ellos, al cual se acceda independientemente.

*** D.- Condiciones de situación.**

No se permiten viviendas o apartamentos situados en planta sótano. Tan solo se permitirán, bajo rasante, dependencias des-

COMUNIDAD DE MADRID
14 MAY 1997
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

tinadas a trasteros o instalaciones al servicio de la vivienda o del edificio.

Toda vivienda tendrá una dependencia, al menos que dé a vía pública o espacio libre exterior de uso público. En el caso, apartamentos, se autoriza a que den en su totalidad a patios de manzana o parcela.

*** E.- Condiciones de habitabilidad e higiene.**

1.- Iluminación y ventilación.-

- Toda vivienda contará con una fachada, al menos, dando a vía pública o espacio libre exterior.
- Salvo cuartos de baño o de aseo, todas las dependencias habitables de una vivienda, dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación exterior directa, cuya superficie acristalada no sea inferior a una octava parte de su superficie útil, siendo practicable al menos el 75% de esta superficie acristalada. Esta iluminación y ventilación natural, se conseguirán a través huecos en fachada que de a vía pública, patio o espacio libre exterior.
- Con carácter excepcional, se autorizan habitaciones en segundas luces pero, en este caso, la dependencia por la que ventilen dispondrán de huecos de iluminación y ventilación natural, con superficie acristalada no sea inferior a una sexta parte de su superficie útil, siendo practicable al menos el 75% de esta superficie acristalada y ello con las limitaciones indicadas al efecto, en el epígrafe 5.4.5.F. de estas Normas Urbanísticas
- Los cuartos de baño y de aseo sin ventilación directa al exterior, dispondrán de un conducto homologado, independiente o colectivo, de ventilación forzada, estática o dinámica por medio de dispositivos adecuados que aseguren, en todo caso, al menos tres renovaciones por hora.
- Las dependencias destinadas a instalaciones del edificio o de la vivienda, podrán ventilarse exclusivamente por medio de patios de ventilación.
- Los trasteros y demás dependencias de almacenaje privado, podrán disponer de ventilación a través de huecos, que den al pasillo que les sirve de acceso, estando éste ventilado al menos por un patio o conducto al efecto.
- Las cocinas dispondrán, además de adecuada ventila-

ción e iluminación natural, de conductos para la eliminación de los humos de combustión, convenientemente aislados y con salida directa al exterior, sobre la cubierta del edificio.

- En dormitorios, al menos, se instalarán persianas o cualquier otro dispositivo al efecto, que permitan el tamizado de la luz natural y el oscurecimiento total de la habitación.
- Los pasillos y escaleras comunes de acceso a las viviendas, dispondrán de iluminación natural, autorizándose la cenital. Cada tramo de escalera tendrá ventilación directa, a través de huecos practicables dando a fachada exterior o patio, con superficie no inferior a 0,50 m^2. en cada tramo, o también cenital.
- La ventilación y chimeneas para salida de gases y humos, procedentes de garajes y de cuartos de calderas o, en general, de instalaciones del edificio, se realizarán por medio de conductos completamente independientes, de los destinados a ventilación y salida de humos de cuartos de baño, de aseo o de cocinas.
- La boca de expulsión al exterior de toda chimenea de salida de gases o de ventilación forzada, estará situada a una altura no inferior a 1,00 m., por encima del nivel del caballete de cumbrera del edificio y de cualquier obstáculo situado en un radio de 15,00 m. desde el punto de salida. Se prohíbe evacuar humos y gases directamente a fachadas.

2.- Agua sanitaria.-

- Toda vivienda dispondrá de instalación de agua corriente potable en su interior, con tuberías separadas para agua caliente y fría, que garantice un caudal mínimo de 0,15 l/seg. en agua fría y de 0,10 l/seg. en agua caliente.
- La dotación mínima de agua a considerar será de 2,00 m^3./viv. por día en zonas de vivienda unifamiliar y de 350 l/hab. por día en edificios de vivienda multifamiliar. En ambos casos se considerará un coeficiente punta de consumo de 2,5.
- En edificios de vivienda multifamiliar de nueva construcción, se preverá un local en planta baja para cuarto de centralización de contadores, que deberá estar convenientemente ventilado y disponer de un punto de agua y otro de desagüe para su limpieza.

3.- Saneamiento.-

- Se instalarán conductos para evacuación de aguas pluviales y residuales, cumpliendo la reglamentación legal al efecto. La red vertical de recogida se continuará con otra horizontal, que conduzca los vertidos a la red de saneamiento municipal existente o por construir.
- Los patios del edificio tendrán un punto de agua y otro de desagüe, para su mantenimiento y limpieza. El acceso a los mismos se realizará desde el portal, escalera o cualquier otro elemento común.
- En Suelo no Urbanizable, se podrá autorizar el uso de fosas sépticas o cualquier otro dispositivo similar de evacuación de aguas residuales.
- En edificios de vivienda multifamiliar de nueva construcción, se preverá un local en planta baja para cuarto de basuras, que deberá estar convenientemente ventilado y disponer de un punto de agua y otro de desagüe para su limpieza.

4.- Energía eléctrica.-

- Toda vivienda contará con instalación eléctrica en su interior, capaz para usos de alumbrado y fuerza.
- De acuerdo con la reglamentación vigente, la previsión de consumos será de 3 Kw. para viviendas de hasta 80 m^2. de superficie útil, de 5 Kw. en viviendas de hasta 150 m^2. y de 8 Kw. para las que tengan mas superficie.
- En edificios de vivienda multifamiliar de nueva construcción, se preverá un local en planta baja para cuarto de centralización de contadores, que deberá estar convenientemente ventilado y con acceso a través del portal o cualquier otro elemento de uso común.

5.- Calefacción.-

- Se podrá utilizar cualquier fuente de energía, para la producción de calor en la instalación de calefacción, cumpliendo en cada caso la normativa sectorial aplicable al efecto.
- La instalación podrá ser centralizada, en cuyo caso será preciso un cuarto de calderas común, o bien individualizada, con elementos de acumulación de combustible comunitarios o no, en el caso de utilización de una fuente de energía que no disponga de red ge-

neral de distribución municipal.

- La instalación se dimensionará de manera que la temperatura ambiente, en el interior de las distintas dependencias de la vivienda, no sea inferior a 18°C, cuando la temperatura en el exterior sea de -6°C.

*** F.- Condiciones de aparcamiento.**

En toda edificación de viviendas de nueva construcción se contemplará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada vivienda edificada.

Las plazas de aparcamiento podrán estar situadas dentro de la propia edificación (en su plantas baja, sótano o semisótano), o bien en edificaciones anejas o a intemperie pero, en todos los casos, en el interior de la propia parcela que contenga la edificación de viviendas que las motiva. Es decir, el aparcamiento se corresponderá con la Categoría 1ª, de las definidas en el epígrafe 4.5.3.14. de este Documento.

No obstante lo anterior, serán de aplicación las excepciones señaladas por la Ordenanza de aplicación en Suelo Urbano.

4.6.2.- USO PORMENORIZADO RESIDENCIA.

En general, las edificaciones destinadas a residencia colectiva cumplirán las determinaciones contenidas en el epígrafe anterior 4.6.1 para uso pormenorizado de vivienda, en lo que no contradigan a las que a continuación se indican.

*** A.- Condiciones de accesibilidad.**

Los edificios destinados a residencia colectiva cumplirán, además de las condiciones señaladas en el epígrafe 5.4.5 sobre accesos y escaleras en los edificios, en lo que no contradigan a las siguientes, las indicadas a continuación :

- El vestíbulo que le sirve de acceso tendrá unas dimensiones libres, adecuadas al número de camas de la residencia y al uso a que se destine la edificación, pero no inferiores a 3,00x4,00 m., disponiendo de recepción y asientos para espera de visitas.
- Los pasillos con una utilización común, tendrán una anchura no inferior a 1,10 m., no autorizándose estrangulamiento alguno.
- Las escaleras de uso común tendrán una anchura libre no inferior a 1,10 m. en residencias con veinticinco o menos camas, de 1,20 m. si tienen hasta cincuenta usuarios y de

1,30 si tienen mas de cincuenta. En edificios con mas de cincuenta camas se exige la implantación de dos escaleras, al menos, con una anchura libre de 1,10 m. en cada una de ellas.

- Los peldaños de escaleras de uso común tendrán una huella no menor de 29 cm., medida a 40 cm. de distancia de la barandilla o protección, y una tabica no superior a 17 cm.
- El desarrollo de pasillos y escaleras será tal, que permita el paso a su través de un elemento con dimensiones de 2,00x0,70x0,60 m.
- La altura libre del vestíbulo de acceso y demás elementos comunes de la residencia, en ningún caso podrá ser inferior a 2,50 m., salvo en edificios rehabilitados, en donde se podrá bajar hasta 2,25 m.

*** B.- Condiciones de dimensión y superficie.**

Las distintas estancias o dependencias que formen una residencia, tendrán las siguientes superficie y dimensiones mínimas

- Vestíbulo: deberá disponer de una superficie no inferior a 12,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 3,00 m. de diámetro.
- Pasillo: la anchura mínima de todo pasillo interior de uso no comunitario, deberá ser de 0,90 m., pudiendo existir estrangulamientos puntuales, debido a salientes de elementos estructurales o de instalaciones, con un ancho no inferior a 0,80 m. y en una longitud máxima de 0,50 m., siempre que no vayan situados frente a una puerta de paso.
- Cuarto de baño: superficie mínima de 3,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 1,50 m. de diámetro. Contará con lavabo, inodoro, bidet y bañera de 1,20 m. de longitud, al menos.
- Cuarto de aseo: superficie mínima de 1,20 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 1,00 m. de diámetro. Contará con lavabo e inodoro.
- Dormitorio individual: superficie mínima de 6,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 2,00 m. de diámetro.
- Dormitorio doble: dispondrá de una superficie mínima de 9,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 2,50 m. de diámetro.
- Dormitorio colectivo: superficie mínima de 3,50 m^2. por cada usuario, con un máximo de cinco usuarios por dormi-

torio, pudiendo inscribirse en ella un círculo de 3,00 m. de diámetro.

- Estar: superficie no menor de 3,00 m^2. por cada usuario, con un mínimo de 20,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 3,50 m. de diámetro.
- Comedor: superficie no menor de 1,50 m^2. por cada usuario, con un mínimo de 12,00 m^2., pudiendo inscribirse en ella un círculo de 3,00 m. de diámetro.
- Cocina: superficie adecuada al número de usuarios de la residencia.

Toda residencia contendrá, al menos, las dependencias de vestíbulo de acceso con espacio de espera para visitas, dos cuartos de baño, un aseo para uso del personal no residente, dos dormitorios, estar, comedor, cocina y dependencias auxiliares para instalaciones y almacenamiento.

La anchura libre mínima del acceso a la residencia será de 90 cm. Los huecos de paso entre las distintas dependencias de uso comunitario, tendrán una dimensión libre no inferior a 70 cm., salvo los que sirven de acceso a cuartos de baño o de aseo, que podrán tener 60 cm.

Con carácter general, la altura libre mínima de cualquier dependencia de toda residencia de nueva construcción será de 2,50 m. (2,25 m. en edificios rehabilitados). No obstante lo anterior se admitirá, en cada dependencia o habitación, zonas con altura inferior siempre que supongan como máximo un 20% de su superficie cerrada útil y que la altura no sea menor de 2,00 m. En cocinas la altura podrá descender hasta 2,30 y en cuartos de baño y de aseo hasta 2,20 m.

*** C.- Condiciones de distribución.**

Si las operaciones de lavandería, secado y planchado de ropa se realizan en la propia residencia, se deberá disponer de una dependencia independiente para estos menesteres. En todo caso, la ropa tendida no se podrá ver desde el exterior.

Los cuartos de baño y de aseo constituirán un recinto independiente, cuyo acceso no podrá realizarse a través de ningún dormitorio, salvo que sea para uso exclusivo de los usuarios del mismo. Excepto en este caso, no podrán tener acceso nada mas que desde pasillos y corredores, de utilización común y siempre a través de doble puerta.

Los edificios de residencia contarán, al menos, con un cuarto de baño por cada tres dormitorios o seis camas, escogiendo la opción mas restrictiva de las dos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
DIRECCIÓN
4 NOV 1997

*** D.- Condiciones de situación.**

No se permiten dormitorios ni zonas de estar comunitarias, situados en planta sótano. Tan solo se permitirán, bajo rasante, dependencias destinadas a almacenes, cocinas, cuartos de plancha o instalaciones al servicio del edificio.

Todo dormitorio dará a espacio libre exterior de uso público o a vía pública.

*** E.- Condiciones de habitabilidad e higiene.**

1.- <u>Iluminación y ventilación.-</u>

- Todo edificio utilizado para residencia colectiva tendrá, al menos, una fachada dando a vía pública o espacio libre exterior.
- Salvo cuartos de baño o de aseo, todas las dependencias habitables dispondrán de huecos de iluminación natural y ventilación exterior directa, cuya superficie acristalada no sea inferior a una octava parte de su superficie útil, siendo practicable al menos el 75% de esta superficie acristalada. Esta iluminación y ventilación natural se conseguirán a través huecos en fachada que de a vía pública, patio o espacio libre exterior.
- No se autorizan habitaciones en segundas luces.
- Los cuartos de baño y de aseo sin ventilación directa al exterior, dispondrán de un conducto homologado, independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica, por medio de dispositivos adecuados que aseguren, en todo caso, al menos tres renovaciones por hora.
- Las dependencias destinadas a instalaciones del edificio y dependencias de uso no comunitario, podrán ventilarse exclusivamente por medio de patios de ventilación.
- Las dependencias de almacenaje (excepto las que contengan productos para la alimentación), podrán disponer de ventilación a través de huecos, que den al pasillo que les sirve de acceso, estando éste ventilado al menos por un patio o conducto al efecto.
- Las cocinas dispondrán, además de adecuada ventilación e iluminación natural, de conductos para la eliminación de los humos de combustión, convenientemente aislados y con salida directa al exterior sobre la cubierta del edificio.
- En todos los dormitorios, al menos, se instalarán persianas o cualquier otro dispositivo al efecto, que per-

mitan el tamizado de la luz natural y el oscurecimiento total de la habitación.

- Los pasillos y escaleras de utilización comunitaria, podrán disponer de iluminación exclusivamente artificial, autorizándose la natural cenital. Cada tramo de escalera tendrá ventilación directa, a través de huecos practicables dando a fachada exterior o patio, con superficie no inferior a 0,50 m^2. en cada tramo.
- La ventilación y chimeneas para salida de gases y humos, procedentes de garajes y de cuartos de calderas o, en general, de instalaciones del edificio, se realizarán por medio de conductos completamente independientes, de los destinados a ventilación y salida de humos de cuartos de baño, de aseo o de cocinas.
- La boca de expulsión al exterior, de toda chimenea de salida de gases o de ventilación forzada, estará situada a una altura no inferior a 1,00 m., por encima del nivel del caballete de cumbrera del edificio y de cualquier obstáculo situado en un radio de 15,00 m. desde el punto de salida. Se prohíbe evacuar humos y gases directamente a fachadas.
- Se aplicarán las disposiciones generales higiénicas y de seguridad contempladas en la legislación hotelera, que le sean de aplicación por afinidad de uso, en especial aquellas referentes a detección, defensa y extinción de incendios y a evacuación del edificio en esta situación.

2.- Agua sanitaria.-

- Todo edificio destinado a residencia, dispondrá de instalación de agua corriente potable en su interior, con tuberías separadas para agua caliente y fría, que garantice un caudal mínimo de 0,15 l/seg. en agua fría y de 0,10 l/seg. en agua caliente, en cada uno de los grifos.
- La dotación a considerar será de 350 l/usuario por día, considerando un coeficiente punta de consumo de 2,5.

3.- Saneamiento.-

- Se instalarán conductos para evacuación de aguas pluviales y residuales, cumpliendo la reglamentación legal al efecto. La red vertical de recogida se continuará con otra horizontal, que conduzca los vertidos

a la red de saneamiento municipal existente o por construir.

- Los patios del edificio tendrán un punto de agua y otro de desagüe, para su mantenimiento y limpieza. El acceso a los mismos se realizará desde cualquier elemento común.
- En suelo no urbanizable, se podrá autorizar el uso de estaciones depuradoras compactas, al servicio exclusivo de la residencia, contando como mínimo con depuración secundaria y cloración.
- En edificios de residencia colectiva de nueva construcción, se preverá un local en planta baja para cuarto de basuras, que deberá estar convenientemente ventilado y disponer de un punto de agua y otro de desagüe para su limpieza.

4.- Energía eléctrica.-

- Toda residencia contará con instalación eléctrica en su interior, capaz para usos de alumbrado y fuerza.
- De acuerdo con la reglamentación vigente, la previsión de consumos será de 100 w. por m^2. de superficie útil del edificio.
- En edificios de residencia colectiva de nueva construcción, se preverá un local en planta baja para cuarto de centralización de contadores, que deberá estar convenientemente ventilado y con acceso a través del vestíbulo, o cualquier otro elemento de uso común.

5.- Calefacción.-

- Se podrá utilizar cualquier fuente de energía, para la producción de calor en la instalación de calefacción, cumpliendo en cada caso la normativa aplicable al efecto.
- Si la fuente de energía que se utilice, es a base de combustibles líquidos o gaseosos, deberá ser centralizada, en cuyo caso será preciso un cuarto de calderas y un depósito de almacenamiento de combustible, en el caso de utilización de una fuente de energía, que no disponga de red general de distribución municipal. Si se utiliza energía eléctrica, la instalación podrá ser individualizada, con posibilidad de regulación de la temperatura en cada dependencia.
- La instalación se dimensionará de manera que la temperatura ambiente, en el interior de las distintas de-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997

pendencias de la residencia, salvo en áreas de servicio de uso no comunitario, no será inferior a 18°C, cuando la temperatura en el exterior sea de -6°C.

*** F.- Condiciones de aparcamiento.**

En todo edificio de residencia colectiva de nueva construcción se contemplará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada seis camas o cada 100 m^2. de superficie útil edificada, escogiendo la condición mas restrictiva de las dos.

Las plazas de aparcamiento podrán estar situadas dentro de la propia edificación (en su plantas baja, sótano o semisótano), o bien en edificaciones anejas o a intemperie pero, en todos los casos, en el interior de la propia parcela que contenga la edificación residencial que las motiva. Es decir, el aparcamiento se corresponderá con la Categoría 1ª, de las definidas en el epígrafe 4.5.3.14. de este Documento.

En toda edificación destinada a residencia colectiva, las operaciones de carga y descarga de productos de abasto o de mantenimiento, se realizarán en el interior de la propia parcela, habilitando para este fin un espacio suficiente para la maniobra del vehículo de superior tamaño de los esperados en el desarrollo de la actividad.

Del mismo modo, si la actividad genera espera de camiones o vehículos para proceder a su carga o descarga, se habilitará el espacio pertinente dentro de la propia parcela, prohibiéndose taxativamente la permanencia de vehículos de cualquier naturaleza estacionados en la vía pública, en espera de su carga o descarga.

* Al margen de lo anterior, se permitirá el desarrollo de actividades complementarias al uso residencia, tales como restaurante, tiendas, piscinas y áreas deportivas, garajes subterráneos o en superficie, etc., que deberán cumplir las condiciones concretas que les sea de aplicación, según su uso pormenorizado. También se permitirán bares y discotecas, siempre que estas actividades se encuentren directamente adscritas al uso principal.

4.6.3.- USO PORMENORIZADO HOTELERO.

En general, las edificaciones destinadas uso hotelero en cualquiera de sus categorías, cumplirán las determinaciones contenidas en el epígrafe 4.6.2. anterior, para uso pormenorizado de residencia colectiva, que les

sean de aplicación, en lo que no contradigan a las que a continuación se indican.

* Cumplirán todas aquellas reglamentaciones oficiales en materia hotelera, vigentes en el momento de su edificación o rehabilitación y que les sean de aplicación, para ser destinados a este uso.
* Se permitirá el desarrollo de actividades complementarias al uso hotelero, tales como restaurante, tiendas, piscinas y áreas deportivas, garajes subterráneos o en superficie, etc., que deberán cumplir las condiciones concretas que les sea de aplicación, según su uso pormenorizado. También se permitirán bares y discotecas, siempre que estas actividades se encuentren directamente adscritas al uso principal.
* En todo edificio, ya sea existente o de nueva construcción, destinado a uso hotelero se contemplará, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada tres camas o cada 50 m^2. de superficie útil edificada, escogiendo la condición mas restrictiva de las dos.
* Las plazas de aparcamiento podrán estar situadas dentro de la propia edificación (en su plantas baja, sótano o semisótano), o bien en edificaciones anejas o a intemperie pero, en todos los casos, en el interior de la propia parcela que contenga la edificación hotelera que las motiva. Es decir, el aparcamiento se corresponderá con la Categoría 1ª, de las definidas en el epígrafe 4.5.3.14. de este Documento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1991
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

ARTICULO 4.7- REGULACION DEL USO GENERAL PRODUCTIVO.

4.7.1.- USO PORMENORIZADO AGROPECUARIO.

Los espacios y edificaciones destinados a uso agropecuario, cumplirán las siguientes condiciones de tipo general :

* Según que la actividad se realice en áreas situadas en Suelo Urbano, apto para Urbanizar o no Urbanizable, se cumplirán las condiciones establecidas para cada clase de suelo, en las Normas Urbanísticas de la presente revisión de Normas Subsidiarias.
* Este uso será incompatible con el residencial, en cualquiera de sus usos pormenorizados y categorías, excepto con la vivienda rural.
* En general, será de aplicación la legislación agraria e industrial sectorial vigentes, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, aplicables a los usos de industria y de almacén.
* Cuando las necesidades de agua potable superen 0,25 l/seg y Ha., se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.
* Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento, de vertidos sólidos procedentes de animales o de cualquier operación de manipulación con productos agrícolas. Esta clase de vertidos se resolverá dentro de la propia parcela en la que se originen, mediante acopio temporal de los mismos para su posterior evacuación, transportándolos fuera de la parcela y vertiéndolos, en última instancia, en los lugares y condiciones autorizados por el Ayuntamiento de Villa del Prado, previo estudio del impacto ambiental que ello suponga.
* Las edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle, pudiéndose complementar con procedimientos artificiales.

4.7.2.- USO PORMENORIZADO DE ACTIVIDADES DE EXTRACCION.

Los espacios y edificaciones destinados a uso de actividades de extracción, cumplirán las siguientes condiciones de tipo general :

* Se cumplirán las condiciones establecidas para el Suelo no Urbanizable, en las presentes Normas Urbanísticas.
* En general, será de aplicación la legislación industrial sectorial vigente, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y las disposiciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas, aplicables a los usos de industria y de almacén.
* Cuando las necesidades de agua potable superen 0,15 l/seg y Ha., se exigirá una fuente de captación propia que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.
* Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento, de todo vertido sólido procedente de la actividad extractiva.
* Las edificaciones complementarias dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle, pudiéndose complementar con procedimientos artificiales.

4.7.3.- USO PORMENORIZADO INDUSTRIA.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones industriales cumplirán todas las disposiciones oficiales vigentes, en relación a la actividad específica que en ellas se desarrolle, además de las contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias. Según que la actividad se realice en áreas situadas en Suelo Urbano, apto para Urbanizar o no Urbanizable, se cumplirán las condiciones establecidas para cada clase de suelo, en las presentes Normas Urbanísticas.

En especial, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre, del Ministerio de Industria), las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y aquellas que posteriormente complementen o adecuen a las anteriores reglamentaciones de tipo general.

*** B.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 1,00 l/seg. y Ha. de zona destinada a uso industrial, o de 10^{-4} l/seg. y m^2. de edificación industrial. Cuando las necesidades de agua potable superen las anteriores magnitudes, se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la

cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua existente o por implantar.

*** C.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento, de vertidos sólidos procedentes de la actividad industrial. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40° C.
- Se prohíbe el vertido de materia orgánica no biodegradable, que habrá de retirarse por procedimientos adecuados y a zonas explícitamente autorizadas para ello. Igual tratamiento recibirán las grasas, que habrán de eliminarse por medio de un dispositivo separador de las mismas y evacuarse directamente vertedero o lugar autorizado de reciclaje.

Todo vertido que no reúna las condiciones debidas, se evacuará directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación, o bien se mejorarán sus condiciones hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad industrial, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. En todo caso, no se autoriza la acumulación de residuos de la actividad industrial, en espacios comunes o de uso público, salvo que estén alojados en el interior de recipientes autorizados y específicamente destinados a la recogida de basuras. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

*** D.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de polvo, humos, vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos establecidos en la Ley de Protección del Ambiente

Atmosférico de 22 de diciembre de 1.982 y a los reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias primas o elaboradas, que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las parcelas colindantes a aquella en la que se produce la emisión.

*** E.- Incendios.**

Aquellas actividades industriales que, en su proceso de producción o de almacenaje, manipulen sustancias inflamables o explosivas, se realizarán en instalaciones que dispongan de las adecuadas medidas de prevención de incendio o explosión, adoptando un sistema de detección del riesgo y otro adecuado de combate o extinción del mismo.

En particular, toda actividad industrial se desarrollará en instalaciones que cumplan lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI.91, o la que a ésta sustituya en el momento del inicio de la actividad.

*** F.- Iluminación y ventilación.**

Las edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle, pudiéndose complementar con procedimientos artificiales.

*** G.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad industrial, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fa-

chada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados para cada Categoría, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación sectorial o laboral vigente.

	Categoría				
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
Exterior, de día	40	40	45	50	60
de noche	0	30	35	50	60
Interior, de día	55	55	65	70	90
de noche	0	45	55	70	90

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal, el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de adecuadas bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** H.- Carga y descarga. Aparcamiento.**

En toda industria no perteneciente a la Categoría 1ª, las operaciones de carga y descarga de materias primas o productos elaborados, se realizará en el interior de la propia parcela, habilitando para este fin un espacio suficiente, para la maniobra del

vehículo de superior tamaño de los esperados en la actividad.

Del mismo modo, si la actividad genera espera de camiones o vehículos, para proceder a su carga o descarga, se habilitará el espacio pertinente dentro de la propia parcela, prohibiéndose taxativamente la permanencia de vehículos de cualquier naturaleza estacionados en la vía pública, en espera de su carga o descarga.

También, excepto en dicha Categoría 1ª, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior del propio edificio o parcela por cada 100 m^2. o fracción construidos. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento y los espacios destinados a espera, carga y descarga de mercancías, podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación dentro de la parcela.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

*** I.- Compatibilidad con otros usos.**

La compatibilidad de una actividad industrial con otra residencial, vendrá impuesta por el cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas :

- No desprender olores, humos, polvo, ruido o vibraciones que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.
- No utilizar en su proceso productivo, ni almacenar, materiales volátiles combustibles, inflamables o tóxicos.
- Si la actividad genera o almacena restos o virutas de papel, cartón, madera o plástico, se deberá instalar un sistema de detección automática de incendios y otro de extinción también automática del mismo, por medio de rociadores y, en su caso, cortinas de agua.
- Debajo de viviendas no se autoriza la instalación de industrias que realicen fusión de metales, procesos electrolíticos o con producción de acetileno.

Toda clase de humos, vapores o polvo generado por la actividad industrial, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 NOV
DOCUMENTO ELECTRÓNICO

través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

La actividad industrial no podrá producir deslumbramientos o reflejos, que perjudiquen o molesten a los habitantes o al resto de los usos que se puedan realizar en la propia edificación o en las colindantes.

La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad industrial, será independiente de la derivada del resto de los usos y cumplirá, en todo caso, las condiciones generales al respecto indicadas anteriormente en este mismo epígrafe.

Dispondrán, al menos, de un cuarto de aseo con inodoro, lavabo y ducha con agua fría y caliente. Si la industria contara con vivienda para portero o vigilante de las instalaciones, cumplirá lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas para el uso de vivienda.

Cuando la actividad se desarrolle en edificios destinados otros usos, el acceso a la industria será independiente del previsto para el resto de ellos.

Si la actividad se desarrolla en edificaciones exclusivas e independientes, pero situadas dentro de zonas residenciales o destinadas a otros uso que no sea de almacén, deberá estar ubicada en viales con una anchura no inferior a diez metros (10,00 m.).

Las instalaciones industriales estarán separadas de las demás edificaciones, no destinadas a este uso o a alguno de sus compatibles, dejando un espacio libre no inferior a 5 cm. y ello desde los propios cimientos, salvo en las fachadas, que se podrán unir con las correspondientes a las edificaciones colindantes, pero siempre con interposición de una junta elástica de separación.

En la cubierta se dispondrá igualmente de un cierre con material elástico, que a su vez impida la penetración de agua de lluvia o de cualquier otro material, en el espacio intermedio de las dos edificaciones. La instalación y conservación de estos elementos de separación y cierre, corresponderá al titular de la actividad industrial que motive su implantación.

Cuando la superficie destinada a uso industrial supere los 200 m^2. se dispondrá, en el interior de la propia parcela o edificio, de espacio suficiente para realizar en ella las operaciones de carga y descarga necesarias, contando además con un acceso que permita la entrada y salida de camiones sin maniobrar en la vía pública, y cumplirá las condiciones de aparcamiento indicadas anteriormente, con carácter general, en este mismo epígrafe.

4.7.4.- USO PORMENORIZADO ALMACEN.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones cumplirán todas las disposiciones oficiales vigentes, en relación a la actividad específica que en ellas se desarrolle, además de las contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias. Según que la actividad se realice en áreas situadas en Suelo Urbano, apto para Urbanizar o no Urbanizable, se cumplirán las condiciones establecidas para cada clase de suelo, en las presentes Normas Urbanísticas.

En especial, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre, del Ministerio de Industria), las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y aquellas que posteriormente, complementen o adecuen a las anteriores reglamentaciones.

*** B.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 0,50 l/seg. y Ha. de zona destinada a uso de almacén, o de 10^{-4}l/seg. y m^2. de local edificado. Cuando las necesidades de agua potable superen las anteriores magnitudes, se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.

*** C.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento de vertidos sólidos, procedentes de la actividad de almacén. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40º C.
- Se prohíbe el vertido de materia orgánica no biodegradable, que habrá de retirarse por procedimientos adecuados a zonas explícitamente autorizadas para ello. Igual tratamiento recibirán las grasas, que habrán de eliminarse por medio de un dispositivo separador de las mismas y evacuarse directamente vertedero o lugar de reciclaje.

Todo vertido que no reúna las condiciones de [illegible] se evacuará directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación o bien se mejorarán sus condiciones, hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad de almacenaje, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. En todo caso, no se autoriza la acumulación de residuos de la actividad en espacios comunes o de uso público, salvo que estén alojados en el interior de recipientes autorizados, y específicamente destinados a la recogida de basuras. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

*** D.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de polvo, humos, vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos, que permitan rebajar a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias primas o elaboradas, que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las parcelas colindantes a aquella en la que se produce la emisión.

*** E.- Incendios.**

Aquellas actividades de almacenaje, que manipulen sustan-

cias inflamables o explosivas, se realizarán en instalaciones que dispongan de las adecuadas medidas de prevención de incendio o explosión, adoptando un sistema de detección del riesgo y otro adecuado de combate o extinción del mismo.

En particular, toda actividad de almacenaje, se desarrollará en instalaciones que cumplan lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI.91, o la que a ésta sustituya en el momento del inicio de la actividad.

*** F.- Iluminación y ventilación.**

Las edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle, pudiéndose complementar con procedimientos artificiales.

*** G.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad de almacenaje, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior, se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados para cada Categoría, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación sectorial o laboral vigente.

	Categoría		
	1ª	2ª	3ª
Exterior, de día	40	45	60
de noche	0	35	60
Interior, de día	55	65	90
de noche	0	55	90

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes, vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal, el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales

como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas, o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** H.- Carga y descarga. Aparcamiento.**

En todo almacén no perteneciente a la Categoría 1ª, las operaciones de carga y descarga de productos, se realizarán en el interior de la propia parcela, habilitando para este fin un espacio suficiente, para la maniobra del vehículo de superior tamaño de los esperados en la actividad.

Del mismo modo, si la actividad genera espera de camiones o vehículos, para proceder a su carga o descarga, se habilitará el espacio pertinente dentro de la propia parcela, prohibiéndose taxativamente la permanencia de vehículos de cualquier naturaleza estacionados en la vía pública, en espera de su carga o descarga.

También, excepto en dicha Categoría 1ª, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior de la propia parcela por cada 150 m^2. o fracción construidos. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento y los espacios destinados a espera, carga y descarga de mercancías, podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación dentro de la parcela.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

*** I.- Compatibilidad con otros usos.**

La compatibilidad de una actividad de almacenaje con otra residencial, vendrá impuesta por el cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas :

- No desprender olores, humos, polvo, ruido o vibraciones

que resulten molestos a los habitantes del inmueble o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.

- No almacenar materiales volátiles combustibles, inflamables o tóxicos.
- Si la actividad almacena restos o virutas de papel, cartón, madera o plástico, se deberá instalar un sistema de detección automática de incendios y otro de extinción también automática del mismo, por medio de rociadores y, en su caso, cortinas continuas de agua.

Toda clase de humos, vapores o polvo generado por la actividad de almacenaje, deberán ser conducidos al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Las operaciones de almacenaje no podrán producir deslumbramientos o reflejos, que perjudiquen o molesten a los habitantes o al resto de los usos que se puedan realizar en la propia edificación o en las colindantes.

La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad de almacenaje, será independiente de la derivada del resto de los usos y cumplirá, en todo caso, las condiciones generales al respecto indicadas anteriormente en este mismo epígrafe.

Dispondrán, al menos, de un cuarto de aseo con inodoro, lavabo y ducha con agua fría y caliente. Si la instalación contara con vivienda para portero o vigilante, cumplirá lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas para el uso de vivienda.

Cuando la actividad se desarrolle en edificios destinados otros usos, el acceso al almacén será independiente del previsto para el resto de ellos.

Si la actividad se desarrolla en edificaciones exclusivas e independientes, pero situadas en zonas residenciales o destinadas a otros usos que no sea el industrial, deberá estar ubicada en viales con una anchura no inferior a 10,00 m.

Las instalaciones destinadas a almacén estarán separadas de las demás edificaciones, no destinadas a este uso o a sus compatibles, dejando un espacio libre no inferior a 5 cm. y ello desde los propios cimientos, salvo en las fachadas, que se podrán unir con las correspondientes a las edificaciones colindantes, pero siempre con interposición de una junta elástica de separa-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
1 4 1997
DOCUMENTO SOMETIDO A INFORMACIÓN PÚBLICA
TÉCNICO INFORMANTE

ción. En la cubierta se dispondrá igualmente de un cierre con material elástico, que a su vez impida la penetración de agua de lluvia, o de cualquier otro material, en el espacio intermedio de las dos edificaciones. La instalación y conservación de estos elementos de separación y cierre, corresponderá al titular de la actividad de almacenaje.

Cuando la superficie destinada a uso de almacén supere los 150 m^2. se dispondrá, en el interior de la propia parcela o edificio, de espacio suficiente para realizar las operaciones de carga y descarga, contando además con un acceso que permita la entrada y salida de camiones, sin maniobrar en la vía pública, y cumplirá las condiciones de aparcamiento indicadas anteriormente, con carácter general, en este mismo epígrafe.

4.7.5.- USO PORMENORIZADO COMERCIO.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones comerciales cumplirán todas las disposiciones oficiales vigentes, en relación a la actividad específica que en ellas se desarrolle, además de las contenidas en la presente revisión de Normas Subsidiarias. En particular, se cumplirán las condiciones que para el Suelo Urbano se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

En especial, será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre, del Ministerio de Industria), lo indicado en la legislación sectorial vigente y las disposiciones contenidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y aquellas que posteriormente complementen o adecuen a las anteriores reglamentaciones. También será de obligado cumplimiento, en las condiciones que le sean de aplicación, lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

La actividad comercial no podrá producir deslumbramientos o reflejos, que perjudiquen o molesten a los habitantes o al resto de los usos que se puedan realizar, en la propia edificación o en las colindantes. Los anuncios luminosos, cumplirán las determinaciones indicadas en la zonas de ordenanza correspondiente a la ubicación del comercio, de las incluidas en las presentes Normas Urbanísticas.

*** B.- Condiciones de los locales con uso comercial exclusivo.**

Las zonas de venta al público podrán situarse en cualquier

planta sobre rasante del edificio, e incluso en semisótano, pero en ningún caso en planta sótano.

En planta sótano solo se podrán disponer almacenes, aseos, dependencias para instalaciones del edificio o del local comercial, tales como calefacción, aire acondicionado, etc., aparcamiento de vehículos o áreas de carga y descarga de productos.

Si la zona de venta dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera, con una anchura no inferior a 1,50 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 1,00 m.

La altura libre mínima de las zonas de uso público, no podrá ser inferior a 3,00 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones, podrán tener una altura no inferior a 2,50 m.

Salvo que la legislación sectorial sea mas restrictiva, en cuyo caso se aplicará ésta, los locales dispondrán al menos de un inodoro y un lavabo, por cada 100 m^2. o fracción de superficie destinada a venta. Si la superficie de venta es superior a 100 m^2., se separarán los aseos por sexos.

Los inodoros estarán situados siempre en cabinas independientes. Si la superficie de venta es superior a 250 m^2., se dispondrán aseos independientes para uso del propio personal que desempeña la actividad, además de los ya indicados para uso del público en general.

Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, sino a través de un vestíbulo de transición.

*** C.- Condiciones particulares de los locales y de la actividad situados en edificios con otro uso característico.**

Además de contemplar las condiciones generales indicadas en el epígrafe anterior, (salvo aquellas que a continuación se modifican) se cumplirán las determinaciones siguientes :

- No se admitirán cierres ciegos de fachada, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio.
- La zona de venta al público estará situada en su planta baja o semisótano, no autorizándose en planta sótano. También se podrá situar en planta primera, siempre y cuando la planta baja situada bajo ellas, forme parte del mismo local comercial.
- Si la zona de venta dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera, con una anchura no inferior a 1,20 m. Si la escalera no es de uso público, podrá deberá disponer de una anchura no inferior a 0,80 m.

- La zona de venta no tendrá una superficie inferior a 8,00 m^2. Además, los locales podrán contar con dependencias anejas para almacén o instalaciones.
- La altura libre mínima de las zonas de uso público no podrá ser inferior a 2,80 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones podrán tener una altura no inferior a 2,20 m.
- Cuando se produzca comunicación de los locales comerciales con las viviendas, a través del portal o de cajas de escalera del edificio, se realizará por medio de un vestíbulo estanco al fuego, con doble puerta resistente al mismo. En todos los casos, la entrada del público a los locales comerciales, se realizará a través de accesos independientes, comunicados directamente con la vía pública o espacio libre público exterior y sin comunicación alguna con los utilizados para las viviendas.
- Debajo de viviendas, no se permitirá la instalación de surtidores de gasolina.
- La actividad comercial no desprenderá olores, humos, polvo, ruido o vibraciones que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.
- No se manipularán ni almacenarán materiales volátiles combustibles, inflamables o tóxicos.
- La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad comercial, será independiente de la derivada del resto de los usos, cumpliendo, en todo caso, las condiciones generales al respecto, que se indicarán mas adelante en este mismo epígrafe.

*** D.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 1,00 l/seg. y Ha. de zona destinada a este uso, o de 10^{-4} l/seg. y m^2. de local comercial. Cuando las necesidades de agua potable superen las anteriores magnitudes, se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.

*** E.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento, de

vertidos sólidos procedentes de la actividad comercial. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán, con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40° C.
- Se prohíbe el vertido de materia orgánica no biodegradable, que habrá de retirarse por procedimientos adecuados a zonas explícitamente autorizadas para ello. Igual tratamiento recibirán las grasas, que habrán de eliminarse por medio de un dispositivo separador de las mismas y evacuarse directamente vertedero o lugar de reciclaje.

Todo vertido que no reúna las condiciones debidas, se evacuará directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación o bien se mejorarán sus condiciones hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad comercial, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. En todo caso, no se autoriza la acumulación de residuos de la actividad comercial, en espacios comunes o de uso público, salvo que estén alojados en el interior de recipientes autorizados y específicamente destinados a la recogida de basuras. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios por medio de su incineración, realizada directamente en el espacio libre exterior.

*** F.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de polvo, humos, vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar a con-

centraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos, vapores o polvo generados por la actividad comercial, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

*** G.- Incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la CPI 91, en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si el local dispone de zonas de uso público, situadas en mas de una planta.

Si se trata de una edificación destinada a este uso en exclusiva, la estructura del edificio estará debidamente protegida contra el fuego, mediante cubrición de pilares y jácenas por medio de proyección de morteros de especial resistencia al fuego o por cubrición con planchas rígidas de las mismas características. Las correas de cubierta, (únicamente este elemento estructural), podrán protegerse por medio de aplicación de pintura intumescente en espesor suficiente.

Si la actividad manipula o almacena restos o virutas de papel, cartón, madera o plástico, se deberá instalar un sistema de detección automática de incendios, aunque no serán exigibles dispositivos de extinción automática.

***H .- Iluminación y ventilación.**

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle.

Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/20

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO
14 NOV
DOCUMENTO INTERNO

de la destinada a la venta.

La iluminación y ventilación natural, podrá complementarse con procedimientos artificiales y forzados. En todo caso, se debe asegurar una renovación de aire de cinco volúmenes por hora.

*** I.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad comercial, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados para cada Categoría, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación sectorial o laboral vigente.

	Categoría		
	1ª	2ª	3ª
Exterior, de día	40	40	50
de noche	0	5	50
Interior, de día	55	55	70
de noche	0	5	70

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes, vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o la reali-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
4 NOV 97
DOCUMENTO INTEGRANTE DEL APROBADO DEFINITIVAMENTE
EL TÉCNICO INFORMANTE

zación de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente, con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** J.- Carga y descarga. Aparcamiento.**

En todo comercio no perteneciente a la Categoría 1ª, las operaciones de carga y descarga de productos se realizará en el interior del propio edificio o parcela, habilitando para este fin un espacio suficiente para la maniobra del vehículo de superior tamaño, de los esperados en la actividad.

Del mismo modo, si la actividad genera espera de camiones o vehículos, para proceder a su carga o descarga, se habilitará el espacio pertinente dentro de la propia parcela, prohibiéndose taxativamente la permanencia de vehículos de cualquier naturaleza, estacionados en la vía pública, en espera de su carga o descarga.

También, excepto en dicha Categoría 1ª, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior del propio edificio o parcela por cada 100 m^2. o fracción construidos. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento y los espacios destinados a espera, carga y descarga de mercancías, podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación, dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

4.7.6.- USO PORMENORIZADO OFICINA.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones cumplirán todas las disposiciones oficiales vigentes, en relación a la actividad específica que en ellas se desarrolle, además de las contenidas en esta revisión de Normas Subsidiarias. Se cumplirán las condiciones que para el Suelo Urbano se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

En especial, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y aquellas que

posteriormente complementen o adecuen a las anteriores reglamentaciones. También será de obligado cumplimiento, en las condiciones que le sean de aplicación, lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

*** B.- Condiciones de los locales con uso exclusivo de oficinas.**

Las zonas de trabajo podrán situarse en cualquier planta sobre rasante del edificio, e incluso semisótano, pero en ningún caso en planta sótano.

En planta sótano solo se podrán disponer archivos, almacenes, aseos, dependencias para instalaciones del edificio o del local, tales como calefacción, aire acondicionado, etc., o aparcamiento de vehículos.

Si la zona de trabajo dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera con una anchura no inferior a 1,30 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 1,00 m.

La altura libre mínima de las zonas de trabajo o de uso público, no podrá ser inferior a 3,00 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones podrán tener una altura no inferior a 2,50 m.

Salvo que la legislación sectorial sea mas restrictiva, en cuyo caso se aplicará ésta, los locales dispondrán al menos de un inodoro y un lavabo por cada 100 m^2. o fracción, de superficie de la zona destinada a trabajo. Si esta superficie es superior a 100 m^2., se separarán los aseos por sexos.

Los inodoros estarán situados siempre en cabinas independientes.

En oficinas de mas de 50 m^2. los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de trabajo, sino a través de un vestíbulo de transición.

*** C.- Condiciones particulares de los locales y de la actividad situados en edificios con otro uso característico.**

Además de contemplar las condiciones generales indicadas en el epígrafe anterior, (salvo aquellas que a continuación se modifican) se cumplirán las determinaciones siguientes :

- No se admitirán cierres ciegos de fachada, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio.
- Las oficinas de Categoría 1ª y 3ª, podrán estar situadas en cualquier planta del edificio. Las correspondientes a la Categoría 2ª, solo podrán ocupar su planta baja o semisótano, no autorizándose en planta sótano otro uso que los

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 1997
DOCUMENTO ... ENTE
EL TÉCNICO ...

indicados en el epígrafe anterior. También podrán ocupar la planta primera, siempre y cuando la planta baja situada bajo ellas, forme parte de la misma instalación.

- Si la zona de trabajo dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera, con una anchura no inferior a 1,20 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 0,90 m.
- La altura libre mínima de las zonas de trabajo, o de uso público, no podrá ser inferior a 2,50 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones podrán tener una altura no inferior a 2,20 m.
- La actividad no producirá ruido o vibraciones, que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.

*** D.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 1,00 l/seg. y Ha. de zona bruta destinada a este uso, o de 10^{-4} l/seg. y m^2. de oficina.

*** E.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento, de vertidos sólidos procedentes de la actividad. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40º C.

Los residuos producidos por la actividad, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. En todo caso, no se autoriza la acumulación de residuos de la actividad, en espacios comunes o de uso público, salvo que estén

alojados en el interior de recipientes autorizados específicamente destinados a la recogida de basuras. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

*** F.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de humos, vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos o gases, ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos o vapores generado por la actividad, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

*** G.- Incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 91, en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si el local dispone de zonas de trabajo o de uso público, situadas en mas de una planta.

*** H.- Iluminación y ventilación.**

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle.

Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas de trabajo o con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la destinada a estas operaciones.

La iluminación y ventilación natural podrá complementarse con procedimientos artificiales o forzados. En todo caso, se debe asegurar una renovación de aire de cinco volúmenes por hora.

*** I.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación laboral vigente.

	Exterior		**Interior**	
	de día	de noche	de día	de noche
Edificios con uso exclusivo	40	40	50	50
Edificios con otros usos	40	0	50	0

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las viviendas o edificaciones colindantes, vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas

o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier elemento eléctrico, diferente del que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** J.- Aparcamiento.**

En toda oficina perteneciente a la Categoría 1ª, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2. o fracción, de superficie de trabajo, situada en el interior del propio edificio o parcela.

En toda oficina perteneciente a la Categoría 2ª, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2. o fracción, de superficie de trabajo o de uso público, situada en el interior del propio edificio o parcela.

En oficinas pertenecientes a la Categoría 3ª, no será obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento alguna.

El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación, dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
4 NOV 1997
DOCUMENTO ... EXCLUSIVAMENTE para la ... DEFINITIVA
EL TECNICO

ARTICULO 4.8.- REGULACION DEL USO GENERAL DE EQUIPAMIENTO.

4.8.1.- USO PORMENORIZADO SANITARIO.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones destinadas a uso sanitario, cumplirán todas las condiciones que, para el Suelo Urbano, se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

*** B.- Condiciones de los locales con este uso característico.**

Las instalaciones destinadas a uso sanitario cumplirán todas las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones oficiales vigentes, señaladas por el Ministerio de Sanidad y Consumo y, en su caso, por los correspondientes órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

*** C.- Condiciones particulares de los locales y de la actividad situados en edificios con otro uso característico.**

Las zonas de atención al público podrán situarse en cualquier planta sobre rasante del edificio, e incluso semisótano, pero en ningún caso en planta sótano.

En planta sótano solo se podrán disponer almacenes, aseos, dependencias para instalaciones del edificio o del local sanitario, tales como calefacción, aire acondicionado, etc., o aparcamiento de vehículos.

Además de contemplar las condiciones generales indicadas en el epígrafe anterior, (salvo aquellas que a continuación se modifican) se cumplirán las determinaciones siguientes :

- No se admitirán cierres ciegos de fachada, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio.
- La zona de espera y atención al público estará situada en su planta baja o semisótano, no autorizándose en planta sótano. También se podrá situar en planta primera, siempre y cuando la planta baja situada bajo ellas forme parte de la misma instalación sanitaria.
- Si la zona de espera o atención al público dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera con una anchura no inferior a 1,30 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 0,90 m.
- La zona de espera no tendrá una superficie inferior a 9,00

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
4 NOV
DOCUMENTO INCORPORADO AL EXPEDIENTE
PARA ARTICULO 25 DE LA LEY 19/1998

m^2. Además podrán contar con dependencias anejas para almacén o instalaciones.

- La altura libre mínima de las zonas de uso público no podrá ser inferior a 2,80 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones al servicio de la edificación podrán tener una altura no inferior a 2,20 m.
- Se autoriza que la entrada del público a los locales sanitarios, se pueda realizar a través de los mismos accesos que los utilizados para los otros usos a los que se destine la edificación.
- La actividad sanitaria no desprenderá olores, ruido o vibraciones que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.
- No se manipularán ni almacenarán materiales volátiles, combustibles, inflamables o tóxicos.
- La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad sanitaria, será independiente de la derivada del resto de los usos, cumpliendo, en todo caso, las condiciones generales al respecto, que se indicarán mas adelante en este mismo epígrafe.

*** D.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 350 l/día por cada empleado que atienda la instalación, en aquellas que no incluyan internamiento de pacientes y en caso contrario, de 1.000 l/día por cada cama instalada. Cuando las necesidades de agua potable superen las anteriores magnitudes, se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.

*** E.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento de vertidos sólidos procedentes de la actividad sanitaria. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de al-

cantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.

- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40º C.
- Se prohíbe el vertido de materia orgánica no biodegradable, que habrá de retirarse por procedimientos adecuados a zonas explícitamente autorizadas para ello. Igual tratamiento recibirán las grasas, que habrán de eliminarse por medio de un dispositivo separador de las mismas, y evacuarse directamente vertedero autorizado o a lugar de reciclaje.

Todo vertido que no reúna las condiciones debidas, se evacuará directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación o bien se mejorarán sus condiciones hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad sanitaria, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. En todo caso, no se autoriza la acumulación de residuos de la actividad sanitaria, en espacios comunes o de uso público, ni aún cuando estuvieran alojados en el interior de recipientes autorizados y específicamente destinados a este fin. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

***F.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el

vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos, vapores o polvo generado por la actividad sanitaria, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

*** G.- Incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI 91 en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si el local dispone de zonas de uso público situadas en mas de una planta.

Si se trata de edificios exclusivos para este fin, la estructura del edificio estará debidamente protegida contra el fuego, mediante cubrición de pilares y jácenas, por medio de proyección de morteros de especial resistencia al fuego o por cubrición con planchas rígidas de las mismas características. Las correas de la cubierta (únicamente este elemento estructural), podrán protegerse por medio de aplicación de pintura intumescente en espesor suficiente.

Si la actividad manipula o almacena restos o virutas de papel, cartón, madera o plástico, se deberá instalar un sistema de detección automática de incendios.

***H.- Iluminación y ventilación.**

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle.

Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/20 de la destinada a dicho uso.

La iluminación y ventilación natural podrá complementarse con procedimientos artificiales o forzados. En todo caso, se debe asegurar una renovación de aire de cinco volúmenes por hora.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
14 NOV 1997
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO

*** I.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad sanitaria en regulación, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano, tal y como ya se ha indicado con anterioridad).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados para cada Categoría, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones que pudieran ser mas restrictivas impuestas por la legislación laboral vigente.

	Categoría		
	1ª	2ª	3ª
Exterior, de día	20	20	40
de noche	0	5	0
Interior, de día	35	40	60
de noche	0	5	0

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
PLANEACIÓN REGIONAL
1 NOV 1997
DOCUMENTO ... FAVORABLEMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

*** J.- Aparcamiento.**

En todo área o edificación destinado al uso sanitario, perteneciente a la Categoría 2ª, las operaciones de carga y descarga de productos, se realizará en el interior del propio edificio o parcela, habilitando para este fin un espacio suficiente, para la maniobra del vehículo de superior tamaño de los esperados en la actividad.

Del mismo modo, si la actividad genera espera de camiones o vehículos, para proceder a su carga o descarga, se habilitará el espacio pertinente dentro de la propia parcela, prohibiéndose taxativamente la permanencia de vehículos de cualquier naturaleza, estacionados en la vía pública, en espera de su carga o descarga.

También en dicha Categoría 2ª, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior del propio edificio o parcela, por cada 75 m^2. o fracción construidos o por cada cinco camas, eligiendo la alternativa mas restrictiva de ambas. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x 4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento y los espacios destinados a espera, carga y descarga de mercancías, podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

4.8.2.- USO PORMENORIZADO EDUCATIVO.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones destinadas a uso educativo, cumplirán todas las condiciones que, para el Suelo Urbano, se establecen en las presentes Normas Urbanísticas. La mayor parte de las determinaciones de las que a continuación se indican, relativas a las condiciones higiénicas, sanitarias, ruidos o vertidos, se refieren a los laboratorios y otras dependencias de enseñanzas especiales, de similares características. Por lo demás, en general, el uso educativo es asimilable al residencial comunitario.

*** B.- Condiciones de los locales con este uso característico.**

Las instalaciones destinadas a uso educativo cumplirán todas las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que deter-

minen específicamente las disposiciones oficiales vigentes, señaladas por los Ministerios de Educación y Ciencia y, en su caso, de Cultura, así como por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid, en lo que les pudiera afectar.

*** C.- Condiciones particulares de los locales y de la actividad situados en edificios con otro uso característico.**

Las zonas de uso docente al público, podrán situarse en cualquier planta sobre rasante del edificio, e incluso semisótano, pero en ningún caso en planta sótano.

En planta sótano solo se podrán disponer almacenes, aseos, dependencias para instalaciones del edificio o del local destinado a usos educativos, tales como calefacción, aire acondicionado, etc., o aparcamiento de vehículos.

Además de contemplar las condiciones generales indicadas en el epígrafe anterior, (salvo aquellas que a continuación se modifican) se cumplirán las determinaciones siguientes :

- No se admitirán cierres ciegos de fachada, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio.
- La zona de estancia del público podrá estar situada en cualquiera de sus plantas, excepto sótano.
- Si la zona de estancia del público dispone mas de una planta, su comunicación se podrá realizar a través de la escalera general de la edificación, siempre que presente una anchura no inferior a 1,00 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 0,90 m.
- La altura libre mínima de las zonas de uso público no podrá ser inferior a 2,50 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones podrán tener una altura no inferior a 2,20 m.
- Se autoriza que la entrada del público a los locales de uso educativo, se pueda realizar a través de los mismos accesos que los utilizados para los otros usos a los que se destine la edificación.
- La actividad educativa no desprenderá ruidos o vibraciones, que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.
- No se manipularán ni almacenarán materiales volátiles,

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
URBANISMO
DIRECCIÓN
PLANEAMIENTO
1 NOV
DOCUMENTO
para el
COMUNIDAD DE MADRID
Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

combustibles, inflamables o tóxicos.

- La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad educativa salvo, en su caso de los laboratorios, será común con la derivada del resto de los usos, cumpliendo, en todo caso, las condiciones generales al respecto, que se indicarán mas adelante en este mismo epígrafe.

*** D.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 125 l/día, por cada alumno que se encuentre simultáneamente en la instalación. Cuando las necesidades de agua potable superen las anteriores magnitudes, se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.

*** E.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento de vertidos sólidos procedentes de la actividad educativa. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40° C.
- Se prohíbe el vertido de materia orgánica no biodegradable, que habrá de retirarse por procedimientos adecuados a zonas explícitamente autorizadas para ello. Igual tratamiento recibirán las grasas, que habrán de eliminarse por medio de un dispositivo separador de las mismas, y evacuarse directamente vertedero o lugar de reciclaje.

Todo vertido que no reúna las condiciones debidas, se evacuará directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación o bien se mejorarán sus condiciones hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad educativa, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
4 NOV 1997
DOCUMENTO INFORMADO PARCIALMENTE
para APROBACIÓN DEFINITIVA

Ayuntamiento. En todo caso, no se autoriza la acumulación de residuos procedentes de laboratorios de la actividad educativa, en espacios comunes o de uso público, ni aún cuando estuvieran alojados en el interior de recipientes autorizados y específicamente destinados a este fin. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

***F.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos, vapores o polvo generado por la actividad educativa, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

*** G.- Incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI 91 en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si el local dispone de zonas de uso público situadas en mas de una planta.

Si se trata de edificios exclusivos para este uso docente, la estructura del edificio estará debidamente protegida contra el

fuego, mediante cubrición de pilares y jácenas, por medio de proyección de morteros de especial resistencia al fuego o por cubrición con planchas rígidas de las mismas características. Las correas de la cubierta (únicamente este elemento estructural), podrán protegerse por medio de aplicación de pintura intumescente en espesor suficiente.

Si la actividad manipula o almacena restos o virutas de papel, cartón, madera o plástico, se deberá instalar un sistema de detección automática de incendios.

***H.- Iluminación y ventilación.**

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle.

Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/20 de la destinada a dicho uso.

La iluminación y ventilación natural podrán complementarse con procedimientos artificiales o forzados. En todo caso se debe asegurar una renovación de aire de cinco volúmenes por hora.

*** I.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad educativa, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados para cada Categoría establecida, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación laboral vigente.

	Categoría				
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
Exterior, de día	40	40	30	50	30
de noche	0	0	0	20	20

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA
14 1997

	Categoría				
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª
Interior, de día	40	40	30	70	45
de noche	0	0	0	70	45

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** J.- Aparcamiento.**

En todo área o edificación destinado al uso educativo, no perteneciente a las Categorías 1ª o 2ª, las operaciones de carga y descarga de productos, se realizará en el interior del propio edificio o parcela, habilitando para este fin un espacio suficiente, para la maniobra del vehículo de superior tamaño de los esperados en la actividad.

También, salvo en dichas dos Categorías 1ª y 2ª, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior del propio edificio o parcela, por cada 50 m^2. o fracción construidos. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20 x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para los accesos y maniobras. Los centros escolares de las Categorías 1ª y 2ª, que cuenten con mas de 1.000 m^2. de superficie construida, deberán disponer de una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, con espacio suficiente para la adecuada bajada y subida de usuarios, por cada 50 plazas escolares o fracción superior a 25. Estas plazas dispondrán de unas dimensio-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO ... PARA SU APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO INFORMANTE

nes de 3,00x15,00 m.

Las plazas de aparcamiento y los espacios destinados a espera, podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

4.8.3.- USO PORMENORIZADO DEPORTIVO.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones destinadas a uso deportivo, cumplirán todas las condiciones que, para el Suelo Urbano, se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, así como en las Normas Generales de la Edificación, objeto del Capítulo 5º siguiente de ellas.

*** B.- Condiciones de los locales con este uso característico.**

Las instalaciones destinadas a uso deportivo cumplirán todas las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones oficiales vigentes sobre la materia, señaladas por los Ministerios de Educación y Ciencia y, en su caso, de Cultura, así como por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid, en lo que les pudiera afectar. También se encontrarán sometidos a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos, que les sean de aplicación.

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

*** C.- Condiciones particulares de los locales y de la actividad situados en edificios con otro uso característico.**

En estos casos, serán de aplicación la totalidad de las determinaciones que contenga la Ordenanza específica, de la zona en que se ubiquen las instalaciones deportivas en cuestión.

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m.

Las zonas de estancia del público, podrán situarse en cualquier planta sobre rasante del edificio, e incluso semisótano, pero en ningún caso en planta sótano.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 199
DOCUMENTO ELABORADO FAVORABLEMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID - Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

En planta sótano solo se podrán disponer almacenes, trasteros, aseos, dependencias para instalaciones propias del edificio o del local destinado a usos deportivos, tales como calefacción, aire acondicionado, etc., o bien destinarse a aparcamiento de vehículos.

Además de contemplar las condiciones generales indicadas en el epígrafe anterior, (salvo aquellas que a continuación se modifican) se cumplirán las determinaciones siguientes :

- No se admitirán cierres ciegos de fachada, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio.
- La zona de estancia del público podrá estar situada en cualquiera de sus plantas, excepto sótano.
- La altura libre mínima de las zonas de uso público no podrá ser inferior a 3,00 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones podrán tener una altura no inferior a 2,30 m.
- Se autoriza que la entrada del público a los locales de uso deportivo, se pueda realizar a través de los mismos accesos que los utilizados para los otros usos a los que se destine la edificación.
- La actividad deportiva no desprenderá ruidos o vibraciones, que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.
- La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad deportiva, será común con la derivada del resto de los usos, cumpliendo, en todo caso, las condiciones generales al respecto, que se indicarán mas adelante en este mismo epígrafe.

*** D.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 125 l/día, por cada usuario que se pueda encontrar simultáneamente practicando deporte en la instalación. Si se trata de locales con presencia de espectadores, la dotación mínima será de 5 l/día por metro cuadrado construido o destinado al conjunto de las instalaciones. Cuando las necesidades de agua potable superen las anteriores magnitudes, se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS
URBANISMO Y
DIRECCIÓN GENERAL
14 1997

*** E.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento de vertidos sólidos procedentes de la actividad deportiva. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40º C.
- Se prohíbe el vertido de materia orgánica no biodegradable, que habrá de retirarse por procedimientos adecuados a zonas explícitamente autorizadas para ello. Igual tratamiento recibirán las grasas, que habrán de eliminarse por medio de un dispositivo separador de las mismas, y evacuarse directamente vertedero o lugar de reciclaje.

Todo vertido que no reúna las condiciones debidas, se evacuará directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación o bien se mejorarán sus condiciones hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad deportiva, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

***F.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE ... Y PLANIFICACIÓN ...
14 NOV 1997
DOCUMENTO ... para la APROBACIÓN DEFINITIVA

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos, vapores o polvo generado por la actividad deportiva, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

*** G.- Incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI 91 en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y a vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si el local dispone de zonas de uso público situadas en mas de una planta.

Si se trata de edificios exclusivos para este uso deportivo, la estructura del edificio estará debidamente protegida contra el fuego, mediante cubrición de pilares y jácenas, por medio de proyección de morteros de vermiculita o, en general, de especial resistencia al fuego o bien por cubrición con planchas rígidas de las mismas características. Las correas de la cubierta (únicamente este elemento estructural), podrán protegerse por medio de aplicación de pintura intumescente en espesor suficiente.

Si la actividad manipula o almacena restos o virutas de papel, cartón, madera o plástico, se deberá instalar un sistema de detección automática de incendios.

***H.- Iluminación y ventilación.**

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle.

Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/20 de la destinada a dicho uso.

La iluminación y ventilación natural podrá complementarse con procedimientos artificiales o forzados. En todo caso, se de-

COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -
1 5 DIC. 1987

be asegurar una renovación de aire de siete volúmenes por hora.

*** I.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad deportiva, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados para cada Categoría, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación laboral vigente.

	Categoría	
	1ª	2ª
Exterior, de día	40	50
de noche	20	20
Interior, de día	40	90
de noche	30	90

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsana-

14 NOV 97
COMUNIDAD DE MADRID
Dirección General de Obras Públicas, Urbanismo y Vivienda

rán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** J.- Aparcamiento.**

En todo área o edificación destinado al uso deportivo perteneciente a la Categoría 2ª, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior del propio edificio o parcela, por cada 25 m^2. o fracción construidos. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20 x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación, dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

4.8.4.- USO PORMENORIZADO REUNION Y ESPECTACULOS.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones destinadas a estos usos de reunión y espectáculos, cumplirán todas las determinaciones que, para el Suelo Urbano, se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, así como las que incluyen en las Normas Generales de la Edificación, objeto del Capítulo 5º siguiente de ellas.

*** B.- Condiciones de los locales con este uso característico.**

Las instalaciones destinadas a estos usos de reunión o espectáculos cumplirán todas las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones oficiales vigentes sobre la materia, señaladas por los Ministerios de Interior y, en su caso, de Cultura, así como por los órganos competentes de la Comunidad de Madrid, en lo que les pudiera afectar. Además, y especialmente, se encontrarán sometidos a las disposiciones del vigente Reglamento de Policía y Espectáculos Públicos, que les sean de aplicación.

La altura libre mínima de las zonas de uso público, no podrá ser inferior a 3,00 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones, podrán tener una altura no inferior a 2,50 m.

Salvo que la legislación sectorial sea mas restrictiva, en cuyo caso se aplicará ésta, los locales dispondrán al menos de un inodoro por cada 20 usuarios o fracción y un lavabo por cada 10. A estos efectos se considerará que el número de usuarios

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
PLANIFICACION REGIONAL
14 NOV 19
DOCUMENTO ELABORADO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

coincide con el aforo máximo de la instalación, computado en las condiciones que expresa la vigente Norma Básica de la Edificación CPI 91. En todos los casos, se separarán los aseos por sexos. Los inodoros estarán situados siempre en cabinas independientes. Si el aforo del local es superior a 20 personas, se dispondrán aseos independientes para uso del propio personal que desempeña la actividad, además de los ya indicados para uso del público en general. Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, sino a través de un vestíbulo de transición.

*** C.- Condiciones particulares de los locales y de la actividad situados en edificios con otro uso característico.**

Las zonas de uso público, podrán situarse en cualquier planta sobre rasante del edificio, e incluso semisótano, pero en ningún caso en planta sótano.

En planta sótano solo se podrán disponer almacenes, aseos, dependencias para instalaciones del edificio o del local destinado a estos usos de relación, tales como calefacción, aire acondicionado, etc., o aparcamiento de vehículos.

Además de contemplar las condiciones generales indicadas en el epígrafe anterior, (salvo aquellas que a continuación se modifican) se cumplirán las determinaciones siguientes :

- No se admitirán cierres ciegos de fachada, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio.
- La zona de estancia del público podrá estar situada en cualquiera de sus plantas, excepto sótano.
- Si la zona de estancia pública dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera interior, con una anchura no inferior a 1,20 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 0,90 m.
- Cuando se produzca comunicación de los locales destinados a estos usos, con las viviendas situadas en el mismo edificio, y ello sea a través del portal o de cajas de escalera de él, se realizará por medio de un vestíbulo estanco al fuego, con doble puerta resistente al mismo. En todos los casos, la entrada del público a los locales, se realizará a través de accesos independientes, comunicados directamente con la vía pública o espacio libre público exterior y sin comunicación alguna con los utilizados para las viviendas.
- La actividad no desprenderá ruidos o vibraciones, que re-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1991
DOCUMENTO INCORPORADO FACULTATIVAMENTE para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

sulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular, previo estudio pormenorizado.

- No se manipularán ni almacenarán materiales volátiles, combustibles, inflamables o tóxicos.
- La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad, podrá ser común con la derivada del resto de los usos, cumpliendo, en todo caso, las condiciones generales al respecto, que se indicarán mas adelante en este mismo epígrafe.

*** D.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 40 l/día, por cada usuario que se pueda encontrar simultáneamente en la instalación, computados éstos tal y como se ha indicado anteriormente en este mismo Artículo. Cuando las necesidades de agua potable superen las anteriores magnitudes, se exigirá una fuente de captación propia, que asegure el exceso de consumo sobre la cifra anterior, independientemente de la red municipal de distribución de agua.

*** E.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento de vertidos sólidos procedentes de la actividad. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40° C.
- Se prohíbe el vertido de materia orgánica no biodegradable, que habrá de retirarse por procedimientos adecuados a zonas explícitamente autorizadas para ello. Igual tratamiento recibirán las grasas, que habrán de eliminarse por medio de un dispositivo separador de las mismas, y evacuarse directamente vertedero o lugar de reciclaje.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 199
DOCUMENTO ... PARA SU APROBACIÓN
EL TÉCNICO INFORMANTE

Todo vertido que no reúna las condiciones debidas, se evacuará directamente a vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación o bien se mejorarán sus condiciones hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

***F.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos, vapores o polvo generado por la actividad, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

*** G.- Incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación

CPI 91 en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si el local dispone de zonas de uso público situadas en mas de una planta.

Si se trata de edificios exclusivos para estos usos, la estructura del edificio estará debidamente protegida contra el fuego, en el caso de que estuviera constituida por elementos metálicos, mediante cubrición de pilares y jácenas, por medio de proyección de morteros de especial resistencia al fuego o por cubrición con planchas rígidas de las mismas características. Las correas metálicas de la cubierta, en su caso, (pero únicamente este elemento estructural), podrán protegerse por medio de la aplicación de pintura intumescente en un espesor suficiente para este fin.

***H.- Iluminación y ventilación.**

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle.

Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/20 de la destinada a dicho uso.

La iluminación y ventilación natural podrá complementarse con procedimientos artificiales o forzados. En todo caso, se deberá asegurar, con la utilización conjunta de ambos elementos, una renovación del aire interior del local de ocho volúmenes por hora, como mínimo.

*** I.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. No se determinan límites al nivel sonoro interior.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados para cada Categoría establecida, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación laboral vigente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
14 MAY 1997
DOCUMENTO APROBADO
COMUNIDAD DE MADRID - Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes -

	Categoría			
	1ª	2ª	3ª	4ª
Exterior, de día	60	50	50	50
de noche	30	30	30	30

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** J.- Aparcamiento.**

En todo área o edificación destinado a estos usos de reunión o espectáculos, se exigirá una plaza de aparcamiento en el interior del propio edificio o parcela, por cada 50 m^2. o fracción construidos. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20 x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno.

4.8.5.- USO PORMENORIZADO APARCAMIENTO.

Corresponde este uso a los espacios y edificaciones, destinados a la guardería y estacionamiento, por un espacio de tiempo mas o menos pro-

longado, de vehículos de tracción a motor. Su titularidad podrá ser pública o privada.

Todo aparcamiento que no se encuentre adscrito a una vivienda unifamiliar, y situado dentro de la propia parcela o edificación, tendrá la consideración de aparcamiento de uso público, a efectos de aplicación de esta normativa. Se incluyen también es esta clase, los aparcamientos ubicados en sótanos de una edificación residencial, y cuyos usuarios sean exclusivamente, los mismos propietarios de las viviendas situadas directamente encima de ellos.

Si están ubicados en edificios exentos y destinados para este uso exclusivo, podrán ocupar cualquiera de sus plantas. Si se encuentran en una edificación con diferente uso característico, necesariamente se ubicarán en planta baja, semisótano o sótano. En todo caso, sus fachadas armonizarán con las que presenten las edificaciones del entorno, no presentando cerramientos completamente ciegos, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio en que se ubiquen o, en su caso, de los existentes en el entorno.

En ausencia de normativa específica de aplicación, de rango estatal o comunitario, los aparcamientos de uso público a establecer en el municipio, se regularán por las determinaciones que para ellos se establecen en las Normas Urbanísticas, del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. En particular, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 8º, Sección 6ª, del Título 9º, relativo a aparcamientos y garajes situados en edificios con otros usos característicos, y en el Capítulo 10º, Sección 3ª, del Título 11º, sobre condiciones particulares de los aparcamientos públicos.

En general, toda plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra. En el caso de que la plaza estuviese cerrada por ambos lados, por medio de muros ciegos de cualquier naturaleza, sus achura libre no será inferior a 2,75 m. La altura libre mínima, desde el suelo hasta los elementos mas bajos de cualquier instalación del garaje, no podrá se inferior a 2,20 m., salvo en los encuentros de los paramentos verticales con el techo de cada planta, en donde se podrá bajar hasta un mínimo de 1,80 m.

Todo aparcamiento contará con la dotación de aseos de uso público, establecida en la normativa de aplicación indicada.

Cuando se produzca comunicación de los locales destinados a este uso, con las viviendas situadas en el mismo edificio, y ello sea a través del portal o de cajas de escalera de él, se realizará por medio de un vestíbulo

estanco al fuego, con doble puerta resistente al mismo. En todos los casos, la entrada del público al aparcamiento, se realizará a través de accesos independientes, comunicados directamente con la vía pública o espacio libre público exterior y sin comunicación alguna con los utilizados para las viviendas, salvo que el aparcamiento se encuentre bajo el dominio de los mismos propietarios de ellas.

La actividad no desprenderá ruidos o vibraciones, que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular.

La eliminación de basuras y residuos procedentes de la actividad, podrá ser común con la derivada del resto de los usos, cumpliendo, en todo caso, las condiciones generales al respecto, que se indicarán mas adelante en este mismo epígrafe.

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento de vertidos sólidos procedentes de la actividad. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40° C.

Todo vertido que no reúna las condiciones debidas, se evacuará directamente a espacio o vertedero autorizado, por cuenta del titular de la instalación o bien se mejorarán suficientemente sus condiciones hasta hacerlo adecuado para su vertido a la red general, por medio de las oportunas medidas correctoras de depuración, siendo estas operaciones por cuenta del titular de la actividad.

Los residuos producidos por la actividad, que no puedan ser retirados por el servicio municipal de recogida de basura, deberán ser llevados directamente, por cuenta del titular de la instalación, a zona de vertedero autorizada por el Ayuntamiento. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
14 NOV 1997
DOCUMENTO DE REFERENCIA
para la Aprobación Inicial
TÉCNICO INFORMANTE

Las emisiones de vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando la actividad supere los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores y polvo sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos, gases o cenizas ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos o vapores generados por la actividad, deberán ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación CPI 91 en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si el local dispone de zonas de uso público situadas en mas de una planta. En especial, se observarán las determinaciones contenidas en el Anejo G de dicha normativa, referente a este uso específico.

Si se trata de edificios exclusivos para estos usos, la estructura del edificio estará debidamente protegida contra el fuego, en el caso de que sea metálica, mediante cubrición de pilares y jácenas, por medio de proyección de morteros de especial resistencia al fuego o por cubrición con planchas rígidas de las mismas características. Las correas metálicas de la cubierta, en su caso, (pero únicamente este elemento estructural), podrán protegerse por medio de la aplicación de pintura intumescente en un espesor suficiente para este fin.

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarro-

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO ... para la APROBACIÓN ...
EL TÉCNICO INFORMANTE

lle. Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/40 de la destinada a dicho uso. En planta sótano deberán disponer de iluminación y ventilación artificiales o forzados. En todo caso, se deberá asegurar, con la utilización conjunta de ambos elementos, una renovación del aire interior del local de ocho volúmenes por hora, como mínimo.

El nivel sonoro producido por la actividad, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano). El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero. No se determinan límites al nivel sonoro interior.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las edificaciones colindantes vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier maquina diferente de la que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

4.8.6.- USO PORMENORIZADO ESPACIOS LIBRES.

Corresponde este uso a las áreas de terreno, y las eventuales edificaciones que en ellas pudieran levantarse, destinados a espacios libres de dominio y uso público. También se incluyen en este uso, los espacios libres de utilización colectiva restringida, adscritos a un uso residencial y en régimen de propiedad proindivisa, cuyo acceso y utilización están limitados por el hecho de pertenecer a la copropiedad de la edificación residencial aneja a la que sirven.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO ... para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO INFORMANTE

Se trata de zonas ajardinadas, en general, dedicadas al recreo y esparcimiento de la población o a áreas de juegos infantiles, y necesarias para asegurar la salubridad de la misma. En ellas se podrán ubicar cualquier clase de instalaciones deportivas en superficie y al descubierto, sin espectadores, así como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados, tales como pérgolas o cenadores.

En su ámbito se podrán colocar elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional, desmontables o, en todo caso, ligeras, tales como kioscos para bebidas o para venta de prensa, cabinas de teléfonos, paradas de transporte público, buzones de correos y otros de similares características, con tipología aislada, de una sola planta (baja), y en su caso, semisótano o sótano. La máxima altura de la edificación será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m.). Con independencia de lo anterior, también se autorizan pequeñas edificaciones destinadas a la guardería de las zonas libres, para instalaciones al servicio de las mismas o para almacenamiento de herramientas y demás aperos precisos para su conservación y mantenimiento. En todo caso, cualquier elemento o instalación de los que es posible ubicar en estas áreas, se situará de forma que no obstaculice ni moleste al tráfico peatonal.

Además, y con carácter excepcional, estas áreas se podrán utilizar de forma temporal o extraordinaria para aparcamiento de vehículos e instalaciones de tipo comercial o festivo, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc. El período de tiempo en que se podrán establecer esta clase de ocupaciones, será determinado específicamente para cada caso particular por el Ayuntamiento de Villa del Prado sin que, en ningún caso, puedan sobrepasar dos meses consecutivos.

En cuanto a las condiciones urbanísticas y demás parámetros de aprovechamiento y edificatorios, a observar en las construcciones e instalaciones a implantar en estos espacios libres, se estará a lo dispuesto en la Zona de Ordenanza 05 de las contenidas en estas Normas Urbanísticas.

En caso de actuaciones desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actuación particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general sobre lo contenido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

La ocupación máxima de cualquier edificación, individualmente contemplada, no excederá del cinco por ciento (5,00%) de la superficie total del espacio libre en que se ubique y, en su conjunto, todas ellas no ofrecerán una ocupación máxima sobre la misma superior al siete por ciento (7,00%).

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
URBANISMO
DIRECCIÓN
PLANIFICACIÓN
14 NOV 19
DOCUMENTO
para la
EL TÉCNICO INFORMANTE

Los materiales que se podrán utilizar en el exterior de las construcciones a ubicar en esta zona de ordenanza, serán piedra, ladrillo visto o madera, con coloraciones adecuadas al entorno. No se podrán realizar paramentos exteriores a base de fábricas enfoscadas y pintadas, con el fin de evitar el costo de mantenimiento que ello supone. En cubiertas se utilizarán teja cerámica o de prefabricada de cemento con coloraciones ocres o rojizas, o bien pizarra. Si se utilizan elementos metálicos vistos, serán de hierro forjado o de acero transformado con similar aspecto.

Si se realizasen movimientos de tierras para la adecuación de estas áreas, en todos los casos se respetarán las rasantes naturales existentes en el terreno, quedando prohibida su modificación excepto mínimas adecuaciones, si ello es necesario, en función de las posibles edificaciones e instalaciones a implantar en los espacios sometidos a esta zona de ordenación. En caso de existir rasantes oficiales en los linderos del área en cuestión, el nivel del terreno en ellas se ajustará a las mismas.

Se podrá dar acceso a fincas privadas urbanas a través de áreas de terreno sometidas a este uso, pero limitando la dimensión de estos accesos a lo estrictamente necesario, para permitir el paso de personas y, en su caso, vehículos.

4.8.7.- USO PORMENORIZADO INFRAESTRUCTURAS.

Se corresponde con las áreas, y las eventuales edificaciones e instalaciones que en ellas pudieran levantarse, destinadas a alojar la red viaria y los demás elementos de las infraestructuras urbanas generales, al servicio de parte o de la totalidad del municipio o, incluso al de áreas de carácter supramunicipal.

Se incluyen dentro de este uso, tanto los relativos a infraestructuras relacionadas con los servicios básicos urbanos, tales como transformación de energía, almacenamiento de agua potable, centrales de distribución telefónica, etc., como los relacionados con algún modo de transporte público o colectivo, tales como estación de autobuses, apeadero de ferrocarril, etc.

En particular, el uso de red viaria es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano, y que se corresponde con los espacios destinados al viario existente o a la implantación del de nueva creación, destinados a la circulación rodada o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aún cuando el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo

de organismos públicos, independientes del Ayuntamiento, o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas, entre otros fines, para tales efectos.

En la red viaria solamente se permitirá la instalación de paradas de transporte público (con o sin marquesina de protección), cabinas telefónicas, kioscos de prensa, buzones de correo, elementos de mobiliario urbano (banco, papeleras, etc), señalización vial urbana al servicio del tránsito peatonal o rodado y aquellas otras asociadas al sistema viario. Cualquier elemento o instalación de los que es posible ubicar en la red viaria, se situarán de forma que no obstaculicen el tráfico peatonal ni dificulten la circulación o el aparcamiento de vehículos, y deberán respetar los gálibos mínimos establecidos por la legislación vigente.

La red viaria se podrá utilizar, de forma temporal o extraordinaria, para albergar instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., Este tipo de autorizaciones será regulado específicamente por el Ayuntamiento, para lo que se redactará una Ordenanza Especial en desarrollo de las determinaciones contenidas en esta revisión de Normas Subsidiarias.

En el Suelo Urbano y apto para Urbanizar, el viario se ajustará a las condiciones técnicas y dimensionales establecidas en el Capítulo 6º de estas Normas Urbanísticas, y en Suelo no Urbanizable a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de la Comunidad de Madrid, cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

En el Suelo Urbano y apto para Urbanizar, no se podrán admitir espacios destinados a aparcamiento de vehículos en superficie, con capacidad superior a las 50 plazas, salvo en áreas colindantes con estaciones de transporte público, en cuyo caso deberán dotarse de arbolado y, si es preciso, viales interiores, diferenciándose las sendas de uso peatonal para acceso a las plazas de aparcamiento

Las tipologías edificatorias, condiciones de parcelación admisibles, volúmenes de edificación máximos y demás determinaciones urbanísticas de aplicación, vienen reflejadas en la Ordenanza nº 07 "Infraestructuras", de las contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
14 NOV 199

ARTICULO 4.9.- REGULACION DEL USO GENERAL SERVICIOS PUBLICOS.

4.9.1.- USO PORMENORIZADO ADMINISTRATIVO.

Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la implantación de centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, dependencias para actividades administrativas y burocráticas, oficinas de correos y telecomunicación, etc.) y los destinados a los servicios de seguridad, defensa o mantenimiento del orden en la ciudad (comisarías, cuarteles de la Policía Nacional o Guardia Civil, etc). Podrán situarse en asociación con otros usos, o bien en espacios o instalaciones independientes.

*** A.- Condiciones generales.**

En general, las instalaciones cumplirán todas las disposiciones oficiales vigentes, en relación a la actividad específica que en ellas se desarrolle, además de las contenidas en esta revisión de Normas Subsidiarias. Se cumplirán las condiciones que para el Suelo Urbano se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

En especial, será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y aquellas que posteriormente complementen o adecuen a las anteriores reglamentaciones.

*** B.- Condiciones de los locales con uso exclusivo de oficinas.**

Las zonas de trabajo podrán situarse en cualquier planta sobre rasante del edificio, e incluso semisótano, pero en ningún caso en planta sótano.

En planta sótano solo se podrán disponer archivos, almacenes, aseos, dependencias para instalaciones del edificio o del local, tales como calefacción, aire acondicionado, etc., o aparcamiento de vehículos.

Si la zona de trabajo o estancia del público dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera con una anchura no inferior a 1,30 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 1,00 m.

La altura libre mínima de las zonas de trabajo o de uso público, no podrá ser inferior a 3,00 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones podrán tener una altura no inferior a 2,50 m.

Salvo que la legislación sectorial sea mas restrictiva, en cuyo

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO ... para la APROBACIÓN DEFINITIVA
TÉCNICO INFORMANTE

caso se aplicará ésta, los locales dispondrán al menos de un inodoro y un lavabo por cada 50 m^2. o fracción, de superficie de la zona destinada a trabajo. Si esta superficie es superior a 100 m^2., se separarán los aseos por sexos.

Los inodoros estarán situados siempre en cabinas independientes.

En oficinas de mas de 50 m^2. los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de trabajo, sino a través de un vestíbulo de transición.

*** C.- Condiciones particulares de los locales y de la actividad situados en edificios con otro uso característico.**

Además de contemplar las condiciones generales indicadas en el epígrafe anterior, (salvo aquellas que a continuación se modifican) se cumplirán las determinaciones siguientes :

- No se admitirán cierres ciegos de fachada, por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio.
- Las áreas de estancia pública y oficinas podrán estar situadas en cualquier planta del edificio, salvo la sótano, en la que no se autorizará otros usos que los indicados en el epígrafe anterior.
- Si la zona de trabajo dispone mas de una planta, su comunicación se realizará a través de escalera, con una anchura no inferior a 1,20 m. Si la escalera no es de uso público, podrá disponer de una anchura no inferior a 0,90 m.
- La altura libre mínima de las zonas de trabajo, o de uso público, no podrá ser inferior a 2,75 m. Las zonas de aseos, almacén o instalaciones podrán tener una altura no inferior a 2,30 m.
- La actividad no producirá ruido o vibraciones, que resulten molestos a los habitantes del mismo edificio o de los colindantes. En particular, la actividad no podrá aumentar el nivel sonoro preexistente en el entorno en mas de 5 dB(A), medido en el lugar mas afectado por el desarrollo de la actividad. A este efecto, será precisa una correcta insonorización y la adopción de las demás medidas correctoras pertinentes en cada caso particular, previo estudio pormenorizado.

*** D.- Suministro de agua.**

La dotación de suministro de agua será de 1,00 l/seg. y Ha. de zona bruta destinada a este uso, o de 10^{-4} l/seg. y m^2. de oficina.

*** E.- Saneamiento y vertidos.**

Se prohíbe la evacuación a la red general de saneamiento, de vertidos sólidos procedentes de la actividad. En todo caso, los vertidos aportados a la red municipal cumplirán con las condiciones mínimas siguientes :

- No contendrán sustancias inflamables o explosivas.
- Estarán exentos de ácidos y álcalis, no soportables por el material de la tubería colocada en la red municipal de alcantarillado. En particular, el pH de los efluentes estará comprendido entre 6 y 9.
- La temperatura de los vertidos estará comprendida entre 5 y 40º C.

No se autoriza la acumulación de residuos de la actividad, en espacios comunes o de uso público, salvo que estén alojados en el interior de recipientes autorizados y específicamente destinados a la recogida de basuras. No se permitirá la eliminación de residuos o desperdicios, por medio de su incineración realizada directamente en el espacio libre exterior.

*** F.- Emisiones al exterior.**

Las emisiones de humos, vapores o gases de cualquier naturaleza, no podrán sobrepasar las concentraciones y límites máximos, establecidos en la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de diciembre de 1.982 y en los Reglamentos dictados en desarrollo de ella (Decreto 833/1.975 y O.M. de 10 de agosto y 18 de octubre de 1.976). A este efecto, cuando las actividades superen los límites máximos establecidos, se exigirá la instalación de dispositivos que permitan rebajar, a concentraciones autorizadas, las emisiones de vapores sea por filtrado, precipitación, por procedimientos eléctricos o de cualquier otra naturaleza. En todo caso, las emisiones no producirán especial suciedad en las propiedades colindantes.

No se autoriza la emisión de humos o gases, ni el vertido de líquidos o sólidos, o cualquier otra forma de contaminación del aire, agua, suelo o subsuelo que puedan causar peligro para la salud de personas, la población animal o la riqueza vegetal del entorno.

Toda clase de humos o vapores generados por la correspondiente actividad, deberá ser conducido al espacio libre exterior, a través de chimeneas que cumplan la reglamentación vigente en la materia.

Se prohíben las emisiones de gases y la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan

COMUNIDAD DE MADRID
Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
DIRECCIÓN GENERAL
1 4 NOV 1997
DOCUMENTO

detectarse, sin la utilización de instrumentos especiales, en las viviendas o edificaciones colindantes al local en el que se produce la emisión.

*** G.- Incendios.**

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 91, en lo relativo a medidas de detección y extinción de incendios, y vías de evacuación y salidas de emergencia, muy especialmente si las dependencias disponen de zonas de trabajo o de uso público, situadas en mas de una planta.

*** H.- Iluminación y ventilación.**

Las locales y edificaciones dispondrán de iluminación y ventilación natural adecuadas, en todas sus plantas sobre rasante, incluida la semisótano, en función de la actividad que en el interior de las mismas se desarrolle.

Los huecos de ventilación e iluminación natural de las zonas de trabajo o con uso público, deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la destinada a estas operaciones.

La iluminación y ventilación natural podrá complementarse con procedimientos artificiales o forzados. En todo caso, se debe asegurar una renovación de aire de cinco volúmenes por hora.

*** I.- Ruidos y vibraciones.**

El nivel sonoro producido por la actividad, se medirá en decibelios según la escala ponderada "A", por medio de un fonómetro (la escala "A" reproduce aproximadamente la frecuencia de respuesta del oído humano).

El nivel sonoro exterior se medirá a 1,50 m. de cualquier fachada o, en su caso, en los límites de la línea de solar, parcela o muro medianero. El nivel sonoro interior se medirá, con los huecos de ventana abiertos, a una distancia de la fachada igual a la menor dimensión del hueco.

A continuación se indican los niveles máximos autorizados, tanto por el día como por la noche (se entiende por noche el período comprendido entre las 22 h. de un día y las 8 h. del día siguiente), sin perjuicio de otras limitaciones mas restrictivas impuestas por la legislación laboral vigente.

	Exterior		**Interior**	
	de día	de noche	de día	de noche
Edificios con uso exclusivo	40	40	50	50
Edificios con otros usos	40	0	50	0

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997
DOCUMENTO ADMITIDO para la APROBACIÓN DEFINITIVA
El Técnico Informante

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que produzca en las viviendas o edificaciones colindantes, vibraciones superiores al umbral de percepción de vibración. Se entiende como tal el mínimo movimiento del suelo, paredes o estructura de una edificación, capaz de originar en una persona conciencia de vibración por métodos directos, tales como sensaciones táctiles o visuales de pequeños objetos en movimiento.

En caso de que éstos hechos se presenten, se corregirán por medio de la instalación de bancadas o dispositivos antivibratorios, que independicen el movimiento de las máquinas que producen la vibración, de la estructura de la edificación que la contiene.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina, o la realización de cualquier actividad, que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas, que afecten al correcto funcionamiento de cualquier elemento eléctrico, diferente del que origina la alteración. En caso de producirse estas circunstancias, se subsanarán adecuadamente con la adopción de las oportunas medidas correctoras.

*** J.- Aparcamiento.**

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2. o fracción, de superficie de trabajo o estancia del público, situada en el interior del propio edificio o parcela.

El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación, dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.

4.9.2.- USO PORMENORIZADO SERVICIOS URBANOS.

Corresponde a los espacios, y las eventuales edificaciones a implantar en ellos, destinados satisfacer necesidades urbanas colectivas, tales como mataderos, cementerios, vertederos, basureros, estaciones de depuración y tratamiento de aguas residuales, etc., que han de estar aislados y en situación alejada de uso cualquier otro uso urbano que no sea industrial, de almacén, agropecuario, de extracción o infraestructuras.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
14 NOV 1997

Podrán ir ubicados sobre espacios de uso público y dominio público o privado y la edificación, en su caso, se desarrollará necesariamente en tipología aislada, sea cual fuese el tamaño de la parcela en la que se desarrolla el correspondiente servicio urbano. En general estos usos, dada su condición de ubicación alejada de otros urbanos, se desarrollarán en Suelo no Urbanizable, por lo que estarán sometidos a las determinaciones que para esta clase de suelo se incluyen en el Capítulo 10º de estas Normas Urbanísticas.

Las condiciones de parcelación, aprovechamiento, situación en la parcela y demás determinaciones urbanísticas de aplicación, vienen explicitadas en su correspondiente Ordenanza, la nº 06 de las incluidas en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de actuaciones para estos usos, desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general sobre lo contenido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

Las actuaciones edificatorias a implantar en áreas de terreno destinadas a estos usos, en el caso de que se produjeran, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general contempladas en las denominadas "Normas Generales de Edificación", contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas. Lo mismo se aplicará para las condiciones higiénicas y de seguridad que deben reunir estas instalaciones.

Dentro de la propia parcela en la que se realice la actuación se reservará, como mínimo, la previsión de una plaza de aparcamiento por cada empleado fijo que trabaje en la instalación. En el caso particular del cementerio, se preverá una plaza por cada 50 m^2. o fracción, de superficie del mismo, excepto en el Tanatorio anejo al mismo, en donde se preverán cinco plazas de aparcamiento por cada sala instalada. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra. La reserva para plazas de aparcamiento se realizará, en general, en superficie al aire libre, aunque también se podrán colocar bajo cubierta y, en todos los casos, en planta sótano.

4.9.3.- USO PORMENORIZADO MERCADOS.

Corresponde a los espacios y edificaciones de dominio y uso público, destinados a abastos, galerías de alimentación y mercadillos al descubierto, que podrán situarse en asociación con otros usos, o bien en espacios e instalaciones independientes para estos fines.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
14 MAY 1997
DOCUMENTO informado para la APROBACION DEFINITIVA
EL TECNICO RESPONSABLE

Las condiciones de todo orden a satisfacer por los terrenos destinados a este uso y los correspondientes locales que en ellos se pudieran construir, serán los indicados en el epígrafe 4.7.5, de este mismo Capítulo normativo, relativo al uso pormenorizado de Comercio, en particular en su Categoría 3ª. En caso de actuaciones para estos usos, desarrolladas directamente por la Administración Autonómica o Central y sujetas a otras normativas específicas de carácter regional o estatal, propias de la actividad particular de que se trate, prevalecerá lo especificado en estas normas de carácter general, sobre lo contenido en la presente revisión de Normas Subsidiarias.

Las actuaciones edificatorias a implantar en áreas de terreno destinadas a estos usos, en el caso de que se produjeran, estarán sujetas a las determinaciones de carácter general contempladas en las denominadas "Normas Generales de Edificación", contenidas en el Capítulo 5º de estas Normas Urbanísticas. Lo mismo se aplicará para las condiciones higiénicas y de seguridad que deben reunir estas instalaciones.

Se exigirá una plaza de aparcamiento, en el interior del propio edificio o parcela, por cada 100 m^2. o fracción construidos. El tamaño mínimo de cada unidad de plaza de aparcamiento será de 2,20x4,50 m., sin contar los espacios necesarios para accesos y maniobra.

Las plazas de aparcamiento y los espacios destinados a espera, carga y descarga de mercancías, podrán ubicarse en las zonas de retranqueo de la edificación, dentro de la parcela, o en plantas de edificio situadas bajo rasante.

En edificios destinados a mas de un uso, se sumarán las dotaciones de plazas de aparcamiento exigibles a cada uno de ellos.