INDICE

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

Artículo 46. Portadas y accesos 25
Artículo 47. Escaparates, rejas y cierres 26
Artículo 48. Toldos 26
Artículo 49. Banderines, muestras 26
Artículo 50. Señalización de fincas 26
Artículo 51. Vallado de obras 26
Artículo 52. Instalaciones publicitarias en edificios. 27
TITULO VI. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD: CONDICIONES DE USO Y DE ACCESIBILIDAD 27
CAPITULO I: CONDICIONES DE USO 27
Artículo 53. Definición 27
Artículo 54. Aplicación 27
SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL 27
1. VIVIENDA. 27
Artículo 55. Definición y categorías 27
Artículo 56. Vivienda exterior 28
Artículo 57. Dimensiones mínimas de los recintos o piezas. 29
Artículo 58. Programa de la vivienda 29
Artículo 59. Altura libre mínima 29
Artículo 60. Trasteros 30
Artículo 61. Dimensiones de los huecos de paso 30
Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas 30
Artículo 63. Portales y servicio de cartería 31
Artículo 64. Ventilación e iluminación 31
Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos 32
2. RESIDENCIA COMUNITARIA 32
Artículo 66. Definición 32
SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL 32
1. INDUSTRIA ARTESANA, PEQUEÑA INDUSTRIA O TALLER 32
Artículo 67. Definición 32
Artículo 68. Altura libre mínima 32
Artículo 69. Superficie de los locales 33
Artículo 70. Aseos y escaleras 33
Artículo 71. Espacios profesionales en uso industrial 33
Artículo 72. Uso industrial en locales en semisótano o sótano primero 34
Artículo 73. Ventilación e iluminación 34
2. TALLER DEL AUTOMÓVIL, ALMACENAJE, INDUSTRIA LIGERA. INDUSTRIA MEDIA. 34
Artículo 74. Definición 34
Artículo 75. Altura libre mínima 35
Artículo 76. Superficie de los locales 35
Artículo 77. Aseos 35
Artículo 78. Escaleras 35
Artículo 79. Uso industrial en locales en semisótano o sótano primero 36
Artículo 80. Ventilación e iluminación 36
Artículo 81. Características de los materiales 36
Artículo 82. Potencia instalada 36
Artículo 83. Instalaciones 36
Artículo 84. Vertidos líquidos y sólidos 37
Artículo 85. Protección contra incendios 37
Artículo 86. Carga y descarga en almacenes 37
Artículo 87. Depósitos o almacenes al aire libre 37
Artículo 88. Condiciones de los almacenes 37
Artículo 89. Condiciones específicas de locales destinados a taller del automóvil 37
3. SERVICIOS EMPRESARIALES 38
Artículo 90. Definición 38
SECCION TERCERA. USO TERCIARIO 38
1. HOTELERO. 38
Artículo 91. Definición 38

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

Artículo 140. Altura libre mínima 56
Artículo 141. Aseos 56
Articulo 142. Uso geriátrico en locales en semisótano y sótano primero..... 56
8. OCIO Y ESPECTÁCULOS 57
Artículo 143. Definición..... 57
Artículo 144. Altura libre mínima 57
Artículo 145. uso de ocio y espectáculos en locales en semisótano y sótano primero 57
9. DEPORTIVO..... 57
Artículo 146. Definición..... 57
Artículo 147. Altura libre mínima 57
Artículo 148. Aseos 58
Artículo 149. Uso deportivo en locales en semisótano y sótano primero 58
CAPITULO II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD. 59
Artículo 150. Supresión de barreras arquitectónicas 59
TITULO VII. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. 59
CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES..... 59
Artículo 151. Definición..... 59
Artículo 152. Aplicación 59
CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL 59
Artículo 153. Dotación de servicio de abastecimiento y distribución interior de agua potable. 59
Artículo 154. Dotación de servicio de energía eléctrica 60
Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización 60
Artículo 156. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria..... 61
Artículo 157. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos 61
Artículo 158. Dotación de servicio de saneamiento 61
CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS..... 61
Artículo 159. Dotación de servicio de evacuación de gases, humos y polvos..... 61
Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores 62
Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones 63
CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO 63
Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento 63
Artículo 163. Condiciones generales de diseño de la dotación de servicio de aparcamiento 65
Artículo 164. Altura libre mínima en garajes 71
Artículo 165. Ventilación..... 71
Artículo 166. Saneamiento en garajes 72
Artículo 167. Iluminación en garajes 73
Artículo 168. Seguridad contra incendios..... 73
Artículo 169. Aparcamientos mecánicos 73
Artículo 170. Condiciones de los aparcamientos clase I..... 74
Artículo 171. Condiciones de los aparcamientos clase II..... 75
Artículo 172. Aparcamientos en los espacios libres y en los espacios edificados..... 76
TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD. 76
CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES..... 76
Artículo 173. Definición..... 76
Artículo 174. Aplicación 76
CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS..... 77
Artículo 175. Condiciones de seguridad contra incendios 77
CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS 77
Artículo 176. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas. 77
CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS 77
Artículo 177. Condiciones de seguridad contra caídas..... 77
TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. 77
Artículo 178. Condiciones de conservación y mantenimiento..... 77
TITULO X. IMPLANTACIÓN DE ANTENAS DE TELEFONIA..... 78
Artículo 179. Objeto..... 78

Artículo 180. Planificación de la implantación 78
Artículo 181. Limitaciones de Instalación. 78
Artículo 182. Instalaciones pertenecientes a la red de telefonía situadas sobre la cubierta de edificios. 79
Artículo 183. Instalaciones pertenecientes a la red de telefonía situadas sobre mástiles o estructuras soporte apoyadas sobre terreno. 80
Artículo 184. Instalaciones de antenas de dimensiones reducidas sobre construcciones o elementos integrantes del mobiliario urbano. 80
Artículo 185. Condiciones de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones... 80
Artículo 186. *Deber de conservación.* 81
Artículo 187. Régimen transitorio. 82
DISPOSICION DEROGATORIA 82

AFECTADA POR:

Modificación 1:

- Artículos**:** 6, 7, 24, 28, 36, 55, 59, 62, 63, 64, 65, 70, 71, 77, 91, 95, 101,107, 112, 115, 120, 123, 124, 127, 128, 132, 133, 137, 141, 147, 148, 155, 159, 160,162, 163,
- Nuevo Titulo X. Artículos del 179 a 187

PREAMBULO

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

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

En ese marco debe encuadrarse la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando en su artículo 32.1 proclama que «*todos los municipios deberán contar con Ordenanzas municipales de urbanización, instalaciones, edificación y construcción, cuya aprobación, publicación y entrada en vigor se producirá conforme a la legislación de régimen local*»; añadiendo el número 4 del mismo artículo que esas Ordenanzas municipales de construcción regularán pormenorizadamente «*... cuantas (...) condiciones no definitorias de la edificabilidad y destino del suelo sean exigibles para la autorización de los actos de*

construcción...», con respeto siempre en la regulación de esos aspectos a que los mismos «*no estén reservados por esta Ley al planeamiento urbanístico*» (artículo 32.4,b) "in fine").

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

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

TITULO PRELIMINAR

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

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

TITULO I CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 2. Definición.

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

Artículo 3. Aplicación:

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

Artículo 4. Elementos de referencia:

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

- Referencias planimétricas:

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

- Lindero: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
  - Lindero frontal. El que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente.
  - Linderos laterales. Son los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal.

- Alineación: es la línea que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público. Se distinguen los siguientes tipos:
  - Alineación actual. Son las alineaciones de hecho de las fincas existentes.
  - Alineación oficial. Son las señaladas por el planeamiento.
  - Alineación exterior. Son las que delimitan los espacios edificables de parcela y el espacio destinado a viales o espacios libres exteriores.
  - Alineación interior. Son las señaladas por el planeamiento para delimitar los espacios susceptibles de ocupación por edificación y el espacio libre interior de la manzana, bien sea de carácter público o privado.

- Plano o planos de fachada: Aquellos que por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los vuelos o salientes autorizados.

- Línea de edificación: línea formada por la intersección de la proyección vertical de los planos de fachada del edificio sobre el terreno.

- Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimitan una parcela

- Medianería o fachada medianera: lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

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

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

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

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

Articulo 6. Retranqueo

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

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

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

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

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

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

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

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

Se podrán autorizar piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre siempre que se construyan por debajo de la rasante natural del terreno. Igualmente se admiten las rampas de acceso a garaje aparcamiento totalmente descubiertas.

Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones podrán ocupar los espacios correspondientes a la zona de retranqueo. Dispondrán de acceso desde el exterior, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante comprendida dentro del área de movimiento de la edificación.

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

Artículo 7. Separación entre edificaciones.

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

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

Las separaciones se medirán sobre perpendicular a las fachadas en el punto más desfavorable y a partir de los máximos salientes de la edificación.
Estas condiciones serán de aplicación con carácter general, salvo que las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, establezcan criterios particulares.

1. *Posición relativa a la edificación colindante.*

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

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

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

3. *Reducción de la separación mínima.*

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

a) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean con carácter permanente paramentos ciegos.

b) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan con carácter permanente a piezas no habitables.

c) Cuando no exista solape entre las construcciones.

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

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

4. *Vacíos compositivos.*

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

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

Artículo 8. Fondo edificable

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

Artículo 9. Área de movimiento de la edificación

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

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

Artículo 10. Definición.

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

Artículo 11. Aplicación:

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

Articulo 12. Superficie ocupable.

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

Su cuantía será señalada por las normas zonales del Plan General, o la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, indirectamente, como conjunto de referencias de posición, siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distinguen la ocupación de plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

- Ocupación sobre rasante.

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

- Ocupación bajo rasante.

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

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

En las edificaciones con uso de vivienda unifamiliar, la superficie bajo rasante no superará la ocupación establecida sobre rasante.

El coeficiente de ocupación señalado en las normas zonales del Plan General, o en la Ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido, es la relación entre la superficie ocupable sobre rasante y la superficie de la parcela edificable. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación. La superficie ocupable bajo rasante quedará definida por el área de movimiento determinado por los retranqueos, salvo que se distinga entre ocupación bajo y sobre rasante, y se determine un porcentaje de ocupación máximo bajo rasante.

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

Artículo 13. Definición

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

Artículo 14. Aplicación

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

Artículo 15. Elementos de referencia

- Referencias altimétricas:

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

- Rasante actual. Son los perfiles longitudinales de los viales existentes
- Rasante oficial. Son los perfiles longitudinales de los viales definidos en el planeamiento o proyecto de urbanización.

- Cota del terreno circundante. Altitud relativa de cada punto del terreno circundante, en contacto con la edificación.

Artículo 16. Altura de piso

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

Artículo 17. Altura libre de piso

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

Artículo 18. Planta

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

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

    a) Planta semisótano
    b) Planta sótano.

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

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

Artículo 19. Planta sótano.

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

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

Los sótanos no podrán destinarse a usos vivideros

- Altura mínima libre:

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

Artículo 20. Planta semisótano

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

Los semisótanos no podrán destinarse a uso de vivienda.

- Altura mínima libre:

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

Artículo 21. Planta baja

Se entiende por planta baja aquella que aún teniendo algún punto de la cara superior del suelo bajo rasante, la cara inferior de su techo sobresalga respecto de la rasante de la acera o terreno circundante en contacto con la edificación más de 1,50 metros.
La planta baja será aquella en la que se sitúe el acceso general al edificio, no autorizándose este a través de semisótanos.

- Altura mínima libre:

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

Artículo 22. Planta de piso

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

- Altura mínima libre:

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

Artículo 23. Entreplanta

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

- Altura mínima libre:

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

- Superficie máxima:

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

Artículo 24. Planta bajo cubierta inclinada y azotea

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

Los planos de cubierta (faldones), tendrán una inclinación máxima de 45º. La cota de altura del arranque del faldón de cubierta respecto de la cara superior del último forjado en la

prolongación de la fachada de planta, no superará los cien (100) centímetros**.** La dimensión frontal de los paramentos verticales en la cubierta inclinada no será superior al 50% de la longitud de la fachada que cubra.

Cuando en las normas zonales del Plan General, o la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido no se autorice el uso de la planta bajo cubierta inclinada la altura de la cumbrera respecto a la cara superior del último forjado no será superior a doscientos veinte (220) centímetros con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.
Se entiende por azotea la planta, transitable o no transitable, que se sitúa encima de la cara superior del forjado de la última planta o altura máxima autorizable de un edificio y cuya pendiente es inferior al 15% en las no transitables y del 3% en las transitables. Deberá disponer de un acceso desde elementos comunes de la edificación no autorizándose el acceso directo a través de las viviendas o locales situados en las plantas inferiores.

Artículo 25. Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno circundante, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado medida en cualquier punto del perímetro de la edificación. En algunos casos puede señalarse la altura de coronación, medida hasta el punto más alto de la cubierta.

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

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

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

a) No se sobrepasará en ningún caso el número máximo de plantas permitido, y de existir semisótano, estos no sobresaldrán de la rasante en ningún punto más de ciento cincuenta (150) centímetros medidos a la cara inferior del forjado de techo de dicho semisótano.

b) De ello no podrá resultar en ningún caso un aprovechamiento adicional ni modificación posible de usos bajo cubierta.

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

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

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

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

- Petos de azoteas, con una altura máxima de ciento veinticinco (125) centímetros sobre la cara superior del último forjado.

- Cubiertas bajo planos inclinados con altura de cumbrera respecto a la cara superior del último forjado inferior a doscientos veinte (220) centímetros , con independencia del sistema constructivo empleado para la ejecución de la cubierta.

- Caja de ascensor y de escalera, hasta una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros contados desde la altura máxima del edificio.

- Instalaciones en general, hasta una altura máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros contados desde la altura máxima del edificio, bajo planos con inclinación de cuarenta y cinco grados (45º) trazados desde la arista superior de las fachadas exteriores.

- En viviendas unifamiliares podrán admitirse soluciones singulares, tales como chimeneas adosadas a fachada, siempre que de ello no resulte ningún aprovechamiento adicional, ni se refiera a conjuntos homogéneos de viviendas que no posean esas características en común o tengan fachada directa a la vía pública.

- Chimeneas y aspiradores estáticos de conductos de ventilación activada hasta la altura máxima de cinco (5) metros por encima de la altura máxima del edificio.

- Salvo que las normas zonales del Plan General, o las ordenanzas particular del planeamiento incorporado, específico o remitido establezcan criterios particulares, se permiten igualmente construcciones para uso deportivo en general, de recreo y juegos, al aire libre, que tendrán en todo caso carácter de usos asociados al principal que se desarrolle dentro de la altura máxima. Estas construcciones podrán cerrarse y cubrirse, mediante elementos fijos, móviles o desmontables, bajo planos inclinados de cuarenta y cinco grados (45º) y hasta una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la cota de cornisa. Estas superficies computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 27. Salientes y entrantes en las fachadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. Casetas de Control

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

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

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

En parcelas con superficie comprendida entre mil quinientos (1.500) metros cuadrados, y diez mil (10.000) metros cuadrados, la superficie construida máxima de la caseta de vigilancia será de ocho (8) metros cuadrados; a partir de diez mil (10.000) metros cuadrados se podrán construir casetas de hasta doce (12) metros cuadrados, siempre que se justifique su uso. Estas dimensiones podrán superarse en los siguientes supuestos:

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

Artículo 29. Escaleras

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

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

En los edificios con uso de vivienda de más de tres plantas las escaleras tendrán luz y ventilación natural, directa a la calle o a patio, con hueco de superficie mínima de un metro cuadrado por cada planta y superficie de ventilación de al menos quinientos (500) centímetros cuadrados en cada planta, pudiendo exceptuarse la baja y la primera, cuando éstas sean comerciales o dedicadas a usos terciarios. El hueco de un metro por planta no se permitirá que abra a terraza o tendedero particular.

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

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

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

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

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

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

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

TITULO IV. CONDICIONES DE CALIDAD, HIGIENE Y ORNATO.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

Artículo 30. Definición

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

Artículo 31. Aplicación

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

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

Artículo 32. Condiciones de Calidad de las construcciones.

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

Las normas básicas de la edificación y las demás reglamentaciones técnicas de obligado cumplimiento constituyen la reglamentación técnica que establece las exigencias de calidad de los edificios y de sus instalaciones, hasta que se apruebe el Código Técnico de la Edificación conforme a lo previsto por la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

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

la intervención municipal en los actos sujetos a licencia urbanística será estrictamente la definida en la Ley 9/2001 (artículo 152)

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

Artículo 33. Pieza o recinto

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

1. Pieza exterior.

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

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

2. Pieza habitable.

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

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

3. Local

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

Artículo 34. Ventilación

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

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

a) *ventilación natural directa*: cuando se produce mediante huecos abiertos y practicables en fachada o cubierta.

b) *Ventilación natural conducida*: cuando se produce mediante conductos o elementos similares, que sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen la pieza o local con el exterior, produciendo la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

c) *ventilación forzada*: cuando se realiza mediante elementos mecánicos de impulsión o extracción de aire. Se admiten la ventilación forzada de las piezas no habitadas tales como aseos, cuartos de baño, cuartos de calefacción, basuras, despensas, trasteros, almacenes.....

Artículo 35. Iluminación

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

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

Artículo 36. Oscurecimiento de piezas habitables

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

Artículo 37. Patios

A. *Definición*:

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

B. Clases de patios

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

- Patio de manzana
- Patio de parcela
- Patio mancomunado

1. Patio de manzana.

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

2. Patio de parcela

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

- Patio cerrado: aquel que está situado en el interior de la propia edificación de parcela y cerrado por todos sus lados.

- Patio abierto de parcela: aquel que está situado entre el perímetro de la edificación y las fincas colindantes, vial o espacio libre público.

  - *Patios cerrados* . Se distinguen:

    1. Patios en viviendas unifamiliares

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

    2. Patios de otras tipologías edificatorias

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

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

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

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

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

- *Patios abiertos de parcela.*

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

3. Patios mancomunados

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

C. Condiciones generales de los patios

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

En cualquier caso los patios serán obligatoriamente transitables y habrán de tener acceso directo desde elementos comunes de la edificación, o espacio público.

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

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

a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación de los paramentos más altos de la fachada que delimitan el patio.
b) La cubierta deberá dejar un espacio en el perímetro abierto y desprovisto de cualquier cierre que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie del patio cubierto.

c) Los paramentos verticales que conforman el patio deberán tener una composición constructiva con características similares a las fachadas exteriores.

d) El espacio del patio cubierto no podrá ser climatizado con ningún sistema.

Todos los patios de manzana o espacios interiores donde tengan fachada única las viviendas, serán accesibles desde la vía pública para el servicio de extinción de incendios, debiendo cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y el Decreto 31/2003. Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

Cuando las condiciones de seguridad de las edificaciones existentes no puedan resolverse por otro sistema, podrán localizarse las escaleras de emergencia (abiertas y descubiertas) en los patios.

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

Artículo 38. Vertido de aguas pluviales

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

Artículo 39. Limpieza

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

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

TITULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 40. Definición

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

Artículo 41. Aplicación

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal.

Artículo 42. Cerramientos de terrazas en uso de vivienda

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

- Que el cerramiento sea acristalado y fácilmente desmontable en su totalidad, y se sitúe por detrás de la barandilla o peto exterior, quedando prohibido expresamente el cerramiento opaco o con muros de fachada.

- Que se conserve el muro existente entre la terraza y la parte cerrada de la edificación.

- Que la solución propuesta sea estéticamente admisible y en concordancia con la carpintería exterior de la edificación; el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos y fotomontajes que muestren la situación antes y después del acristalamiento, así como la aprobación de la Comunidad de propietarios.

Artículo 43. Instalaciones en fachada

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

conducciones del aparato de aire acondicionado se resolverán de forma que no sean visibles desde el exterior

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

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

Artículo 44. Paramentos al descubierto

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

Artículo 45. Vallado de terrenos y solares

Los solares deberán estar vallados,

El Ayuntamiento establecerá en cada caso las condiciones de cerramiento permisible u obligatorio de cualquier tipo de solares o terrenos.
La disposición de los cerramientos será tal que no obstaculice el uso público de los suelos que tengan servidumbres de este tipo derivadas del planeamiento.

Artículo 46. Portadas y accesos

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

Respetarán el retranqueo a parcelas colindantes.

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

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

Artículo 47. Escaparates, rejas y cierres

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

Artículo 48. Toldos

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

Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos necesarios para mantenerlos en estas condiciones. La colocación de toldos deberá ser uniforme desde el punto de vista cromático para una correcta integración en la fachada del edificio y deberá ser aprobada previamente por la comunidad de propietarios del mismo.

Artículo 49. Banderines, muestras

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

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

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

Artículo 50. Señalización de fincas

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

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

Artículo 51. Vallado de obras

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

permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

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

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

Artículo 52. Instalaciones publicitarias en edificios.

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

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

CAPITULO I: CONDICIONES DE USO

Artículo 53. Definición

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

Artículo 54. Aplicación

Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal.

SECCION PRIMERA. USO RESIDENCIAL

1. VIVIENDA.

Artículo 55. Definición y categorías

Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de la familia.
Según su organización en la parcela se distinguen las siguientes categorías:

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

Categoría 2ª. Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común al edificio desde

el portal y acceso común desde la vía pública, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

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

Estudio:
Superficie útil total no inferior en ningún caso a 25 m^2 , ni superior a 31 m^2 compuesta de:
- Estancia-comedor-cocina, que sirve a la vez de dormitorio de 22 m^2 de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m^2 de superficie útil mínima.

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

Apartamento:
Superficie útil total no inferior en ningún caso a 31 m^2 compuesta de:
- Estancia-comedor-cocina de 18 m^2 de superficie útil mínima.
- Dormitorio principal de 10 m^2 de superficie útil mínima.
- Cuarto de baño principal de 3 m^2 de superficie útil mínima.

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

Vivienda convencional:
Superficie útil total no inferior en ningún a 31 m^2 compuesta por el resto de posibles combinaciones de piezas no contempladas en los estudios o apartamentos.

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

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

Artículo 56. Vivienda exterior

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

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

1. Vial o espacio libre de uso público.

2. Espacio libre privado de la propia parcela (patio abierto de parcela), que tenga una franja libre de terreno en toda la longitud de la fachada, de una anchura continua, que

permita inscribir un circulo de diámetro igual a H/3, siendo H la altura de coronación de dicha fachada, con un mínimo de 3 metros, y además en el patio de manzana deberá inscribirse un circulo de tal diámetro que permita luces rectas de una dimensión igual al ancho del menor espacio público al que de frente la manzana.

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

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

Artículo 57. Dimensiones mínimas de los recintos o piezas.

Las dimensiones mínimas serán:

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

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

Artículo 58. Programa de la vivienda

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

Artículo 59. Altura libre mínima

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

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

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

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

Artículo 60. Trasteros

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

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

- Su uso estará asignado a una vivienda específicamente o a la comunidad.

Artículo 61. Dimensiones de los huecos de paso

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

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

Artículo 62. Accesos comunes a las viviendas

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

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a la que sirva, siendo el ancho mínimo de ciento diez (110) centímetros.

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

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

Artículo 63. Portales y servicio de cartería

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

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

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

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

Artículo 64. Ventilación e iluminación

Toda pieza habitable de una vivienda reunirá las condiciones de pieza exterior, debiendo disponer de ventilación e iluminación natural.

- Los huecos de iluminación natural deberán tener una superficie superior a un octavo (1/8) de la superficie de la pieza habitable.
- Cada pieza habitable dispondrá de una superficie practicable a efectos de ventilación natural directa no inferior a un tercio (1/3) de la superficie mínima para iluminación.

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

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

. El fondo máximo contado a partir del hueco será:

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

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

Ningún local sin luz ni ventilación o situado bajo rasante, destinado a cuarto trastero, armarios, etc., podrá tener en planta dimensiones mayores de seis (6) metros cuadrados .

Los locales destinados a instalaciones o cualquier local anejo justificarán en este caso sus dimensiones en función de su uso o de la maquinaria que vayan a albergar.

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

Artículo 65. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Los despachos profesionales domésticos se consideran compatibles con el uso de vivienda, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas), siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.
Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos, la ocupación de estos no será superior al treinta (30) por cien de la superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 100 m^2.

2. RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 66. Definición

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

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

SECCION SEGUNDA. USO INDUSTRIAL

1. INDUSTRIA ARTESANA, PEQUEÑA INDUSTRIA O TALLER

Artículo 67. Definición

Comprende aquellas actividades que ocupan superficies (salvo en las áreas industriales), menores o iguales a 600 m^2, cuyo objeto principal es la producción, transformación y reparación o prestación de servicios realizados mediante un proceso en el que la intervención personal constituye factor predominante, determinándose un resultado final individualizado que no se acomoda a la producción industrial totalmente mecanizada o en grandes series.
Los locales destinados a estos usos, además de las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las condiciones que se establecen en los puntos siguientes:

Artículo 68. Altura libre mínima

La altura libre mínima del local será de trescientos (300) centímetros. Para las actividades de Industria Artesana en locales situados en edificios con viviendas, la altura mínima será de doscientos ochenta (280) centímetros. En locales construidos con anterioridad a la

aprobación del PGOU de 26/6/84 que no dispongan de la altura establecida anteriormente, se autorizarán licencias de apertura si cumpliera el local simultáneamente las siguientes condiciones:

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

Artículo 69. Superficie de los locales

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

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

Artículo 70. Aseos y escaleras

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

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

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

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

Artículo 71. Espacios profesionales en uso industrial

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

Sus características son las siguientes:

- Solo son admisibles en relación con los de la Clase A (Industria artesana, pequeña industria o taller)
- La superficie útil mínima es de 100 metros cuadrados
- La altura libre máxima entre suelo y techo, excluyendo los falsos techos será de 5 metros

- Sólo el cuarto de aseo podrá constituir una dependencia independiente, separada del resto por paramentos fijos (muros o tabiques).

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

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

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

En edificio de uso exclusivo industrial, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como garaje-aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones, cocina y comedor del personal, salas de reposo, y similares. Estos usos asociados al característico industrial que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

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

Artículo 73. Ventilación e iluminación

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

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

Artículo 74. Definición

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

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

Industria ligera o media: comprende aquellas actividades autorizables en las áreas industriales, sin limitación de superficie, cuyo objeto principal es la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos por procesos industriales, así

como el envasado y embalaje, y el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

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

Artículo 75. Altura libre mínima

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

Artículo 76. Superficie de los locales

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

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

Artículo 77. Aseos

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

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

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

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

Artículo 78. Escaleras

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

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

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

En edificio de uso exclusivo industrial, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como garaje-aparcamiento, almacenes, cuartos de instalaciones, cocina y comedor del personal, salas de reposo, y similares. Estos usos asociados al característico industrial que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

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

Artículo 80. Ventilación e iluminación

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

Artículo 81. Características de los materiales

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

Artículo 82. Potencia instalada

La potencia electromecánica está determinada por la suma de los motores que accionan las máquinas y aparatos y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a 1/3 de CV cuando el número de éstas no exceda de cuatro, ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua.

Artículo 83. Instalaciones

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

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

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

Artículo 84. Vertidos líquidos y sólidos

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

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

Artículo 85. Protección contra incendios

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

Artículo 86. Carga y descarga en almacenes

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

Artículo 87. Depósitos o almacenes al aire libre

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

Artículo 88. Condiciones de los almacenes

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

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

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

- En general, los talleres de chapa y pintura se albergarán en edificio exclusivo, o en planta baja de inmueble, cuando no exista vivienda en el piso superior, y se garanticen las necesarias condiciones de aislamiento y protección. En la zona industrial podrán instalarse sin este tipo de limitaciones. El Ayuntamiento podrá,

opcionalmente, autorizar la persistencia de los actualmente existentes, con las medidas correctoras necesarias.

- En los locales que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de veinticinco (25) CV.

- El almacenamiento de vehículos usados para desguace, etc., únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

- Los locales dispondrán de insonorización adecuada al nivel de ruidos que generará la actividad, evitando transmisiones al medio ambiente exterior o interior de locales colindantes superiores a los que establecen las Ordenanzas Municipales.

- Los locales destinados a instalación de accesorios del automóvil, tales como aparatos de radio, neumáticos, lunas, tapicerías, etc. y reparación de motocicletas, se considerarán talleres del automóvil en lo referente al cumplimiento de sus condiciones de uso.

- Los locales tendrán una superficie mínima de cien (100) metros cuadrados y dispondrán, dentro del mismo de una plaza de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados.

- El almacenamiento de vehículos para su desguace, únicamente podrá ser permitido en la zona industrial.

3. SERVICIOS EMPRESARIALES

Artículo 90. Definición

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

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

SECCION TERCERA. USO TERCIARIO

1. HOTELERO.

Artículo 91. Definición

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

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

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

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

En edificio de uso exclusivo hotelero, los usos establecidos en semisótano tendrá un carácter de uso asociado al característico situado en planta sobre rasante tales como almacenes, cuartos de instalaciones, cocinas, lavanderías, gimnasios, salas de conferencias, etc. Estos usos asociados al característico hotelero que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

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

2. COMERCIAL

Artículo 93. Definición

Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor.

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

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

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

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

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

Artículo 95. Aseos

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados un cuarto de aseo con inodoro y lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de cien

(100) metros se instalarán con entera independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

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

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En este caso se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

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

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

Artículo 96. Escaleras. Ascensor

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

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

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

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

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

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

Artículo 98. Ventilación e iluminación

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

Artículo 99. Circulación interior

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

Artículo 100. Ordenación de la carga y descarga

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

Artículo 101. Espacios profesionales en terciario comercial

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

Sus características son las siguientes:

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

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

Artículo 102. Pasajes comerciales

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

vendrá determinado por la aplicación de las condiciones definidas en el apartado "Aseos". Los pasajes tendrán una altura mínima de tres (3) metros libres.

Artículo 103. Almacenaje de productos alimentarios

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

Artículo 104. Grandes superficies comerciales

Se define la gran superficie comercial como aquella actividad comercial que tiene lugar en establecimientos con dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

3. OFICINAS

Artículo 105. Definición

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

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

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

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

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

cuadrados. En zonas calificadas con uso característico de terciario la superficie útil mínima de cada local destinado a uso de oficinas será de cincuenta (50) metros cuadrados

Artículo 107. Aseos

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

a) Hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

b) A partir de los cien (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

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

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso. En este caso se exigirá que al menos uno de ellos sea para personas con limitación o movilidad reducida. Estos aseos deberán cumplir las características que establece la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

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

Artículo 108. Escaleras

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

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

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

En edificio de uso exclusivo de oficinas, los usos establecidos en semisótano tendrá el carácter de uso asociado al característico situado en planta baja, tales como garaje-aparcamiento, almacenes, archivos, cuartos de instalaciones, gimnasio y comedor del personal, salas de formación, de reunión, y similares. Estos usos asociados al característico de oficinas que se establezcan en semisótanos, reunirán las condiciones

correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

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

Artículo 110. Accesos interiores

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

Artículo 111. Ventilación e iluminación

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

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

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

Sus características son las siguientes:

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

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

4. TERCIARIO RECREATIVO

Artículo 113. Definición

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

Artículo 114. Altura libre mínima

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

Artículo 115. Aseos y escaleras

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

- Hasta cien (100) metros cuadrados de superficie, un aseo para caballeros y un aseo para señoras.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 116. Terrazas anexas a establecimientos de uso Terciario Recreativo

Son recintos o instalaciones al aire libre o en edifico cubierto anexas o accesorias a establecimientos de cafeterías, bares, restaurantes o similares en los que se practican las mismas actividades que el establecimiento de que dependen. Se distinguen:

Terrazas en suelo público
Cumplirán las condiciones establecidas en la Ordenanza de Ocupación del suelo en la Vía Pública.

Terrazas en suelo privado
Cumplirán las siguientes condiciones:

- No se admitirán cubriciones formadas por estructuras ancladas al suelo ni carpa, siendo admitida únicamente la cubrición por medio de sombrillas aisladas o toldos anclados a fachada sin disponer de cerramientos.
- Las autorizaciones para el ejercicio de esta actividad podrán ser anuales cuando se trate de terrazas en el interior de centros comerciales cubiertos, y temporales de periodo de verano para el resto.

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

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

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

Los usos asociados al característico recreativo que se establezca en semisótanos, reunirán las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de carácter estatal o autonómicas que les fueran de aplicación.

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

Artículo 118. Terciario recreativo en edificio con uso vivienda

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

SECCION CUARTA. USO DOTACIONAL: Equipamientos sociales.

1. RELIGIOSO

Artículo 119. Definición

Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

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

Artículo 120. Altura libre mínima

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

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

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

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

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

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

El uso dotacional religioso que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie destinada a este uso.

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

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

2. CULTURAL

Artículo 122. Definición

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

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

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

Artículo 123. Altura libre mínima

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

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

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

Artículo 124. Aseos

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

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

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

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

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

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

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

- se autorizará exclusivamente el uso de salas de exposiciones.

El uso dotacional cultural que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie destinada a este uso.

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

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

3. DOCENTE

Artículo 126. Definición

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

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

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

Artículo 127. Altura libre mínima

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

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

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

Artículo 128. Aseos

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

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

- Hasta cien (100) metros cuadrados un inodoro y un lavabo
- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

- A partir de doscientos (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El uso dotacional docente que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie destinada a este uso.

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

4. ADMINISTRATIVO

Articulo 130. Definición

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

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

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

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

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

El uso dotacional administrativo que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie destinada a este uso.

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

5. SANITARIO

Artículo 131. Definición

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

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

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

Artículo 132. Altura libre mínima

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

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

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

Artículo 133. Aseos

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

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

- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

- A partir de doscientos (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

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

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

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

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

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

En general los locales que se establezcan en semisótano y sótano primero (sótano inmediatamente inferior a la planta baja), estarán vinculados a los locales situados sobre rasante. Su uso tendrá el carácter de asociado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a este un carácter secundario, tales como garaje-aparcamiento, archivos, almacenes, cuartos de instalaciones , servicios higiénicos, y similares. No obstante en semisótano además de los anteriores se permitirán como usos asociados, el uso para quirófanos, laboratorios auxiliares, rayos X o tratamientos similares, cumpliendo las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, protección contra incendios, dotación de plazas de aparcamiento, etc.

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

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

El uso dotacional sanitario que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie destinada a este uso.

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

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

6. ASISTENCIAL

Artículo 135. Definición

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

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

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

Artículo 136. Altura libre mínima

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

Artículo 137. Aseos

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

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

- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

- A partir de doscientos (100) metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El uso dotacional asistencial que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie destinada a este uso.

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

7. GERIÁTRICO

Artículo 139. Definición

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

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes.

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

Artículo 140. Altura libre mínima

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

Artículo 141. Aseos

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

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

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

Articulo 142. Uso geriátrico en locales en semisótano y sótano primero

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

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

8. OCIO Y ESPECTÁCULOS

Artículo 143. Definición

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

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

Artículo 144. Altura libre mínima

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

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

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

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

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

9. DEPORTIVO

Artículo 146. Definición

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

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

En los edificios en los que exista también el uso de vivienda, sólo podrá ubicarse en planta baja y en semisótano cuando esté unido al local de planta baja, y el acceso se realice desde la planta baja, no pudiéndose utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

Artículo 147. Altura libre mínima

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

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

a) Que la altura no sea inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) Que el local hubiera tenido uso anteriormente.

Artículo 148. Aseos

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

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

- Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción se aumentará un inodoro, ducha y lavabo.

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

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

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

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

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

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

El uso dotacional deportivo que se establezca en semisótano como no asociado al característico de las plantas superiores reunirá las condiciones correspondientes a las plantas sobre rasante relativas a ventilación, alturas, evacuación, etc. Además, deberán

cumplir las condiciones establecidas por el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, para cada uno de los usos que se establezcan, así como otras disposiciones específicas de caracteres estatal o autonómicas que les fueran de aplicación. Deberá cumplir la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 m^2 de superficie destinada a este uso.

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

CAPITULO II: CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.

Artículo 150. Supresión de barreras arquitectónicas

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

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

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES

Artículo 151. Definición

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

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

Artículo 152. Aplicación

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

CAPITULO II: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARACTER GENERAL

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

Todo edificio dispondrá de abastecimiento de agua potable y red interior de distribución hasta cada punto de consumo de agua proyectados en función del uso previsto.

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

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

Artículo 154. Dotación de servicio de energía eléctrica

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

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

Artículo 155. Dotación de servicio de calefacción y climatización

Todo edificio en el que se prevea presencia habitual de personas dispondrá de un sistema de calefacción que permita el mantenimiento, en los distintos locales y piezas del edificio, de una temperatura adecuada en función de la actividad que se desarrolle en cada uno de ellos.

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

En locales con actividad, la evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,2 metros cúbicos por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, un radio de dos (2) metros de cualquier hueco de ventana medido desde cualquier punto de la rejilla de salida, pero si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 metro cúbico por segundo, distará como mínimo dos y medio (2,5) metros de cualquier ventana medidos desde cualquier punto de la rejilla de salida; si además se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos y medio (2,50) metros y estarán provistos de una rejilla de cuarenta y cinco (45º) grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba en el caso de que su distancia a la acera sea inferior a cuatro (4) metros. Para volúmenes de aire superiores a un (1) metro cúbico por segundo la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un (1) metro la del edificio más alto, propio o colindante en un radio de diez (10) metros.

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

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

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

Artículo 156. Dotación de servicio de agua caliente sanitaria

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

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

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

Todo edificio que no sea de vivienda unifamiliar dispondrá, con fácil acceso desde la vía pública, de un local para los cubos de basura, dotado de ventilación e instalación de agua y desagüe, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

En las viviendas unifamiliares aisladas los cubos de basura se situarán en la entrada formando un elemento de conjunto en cuyas dimensiones se pueda almacenar un contenedor. No computarán en edificabilidad cuando su altura libre sea menor de ciento setenta (170) centímetros.
En las viviendas adosadas y colectivas, las dimensiones serán en función del número de viviendas, tomando como referencia la de un contenedor por cada siete viviendas.

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

La instalación se ajustará a la reglamentación específica de aplicación.

Artículo 158. Dotación de servicio de saneamiento

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

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

CAPITULO III: OTRAS DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS

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

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

En el uso de vivienda los conductos de evacuación que parten del aparato productor de humos, extractores y calderas de calefacción, acometerán a una chimenea de recorrido

vertical con evacuación en cubierta cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura de la cubierta o azotea del propio edificio, cuando la distancia de las chimeneas a la medianería colindante sea como mínimo de tres (3) metros. Si la distancia de la chimenea a la medianera colindante es inferior a tres (3) metros la desembocadura de la chimenea sobrepasará un (1) metro la altura de la cubierta o azotea del edificio colindante. Sólo en el caso de viviendas unifamiliares o en edificios construidos antes de la aprobación del Plan General de 1.999, o evacuación a través de calderas estancas, se podrá evacuar directamente a fachada.

La ventilación de aseos, cuartos de baños, cuartos de basura, despensas, garajes y servicios similares se autoriza mediante chimeneas de ventilación en cubierta o rejillas en fachada. Estas rejillas cumplirán las distancias establecidas en el artículo 155 de la presente ordenanza.

Artículo 160. Dotación de servicio de aparatos elevadores

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

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

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

- Instalación en la caja de escaleras con las siguientes condiciones:

a) La ubicación en planta baja permitirá un ancho de portal desde el acceso hasta el ascensor de 1,5 metros

b) Si las puertas del ascensor abren hacia el rellano de la escalera, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera por lo que, en estos casos, el espacio libre del barrido de la puerta será de 1 metros.

c) Deberán permanecer los huecos de luz y ventilación natural directa a calle o patio con superficie mínima de 1 m^2, por planta y superficie de ventilación de 500 cm^2 en planta.

- Instalación en patios con las siguientes condiciones:

a) Podrán instalarse en patios de comunidad siempre y cuando permitan obtener luces y ventilación de las piezas con fachada a patio, con las condiciones establecidas para cada uso en la presente Ordenanza.

b) En caso de tapar parcialmente la proyección de luz y ventilación con la caja de ascensor, justificará que la parte no afectada cumple con las condiciones establecidas para cada uso en la presente Ordenanza.

c) En caso de tapar en su totalidad la proyección de luz y ventilación podrá instalarse un ascensor sin caja perimetral, con guías al descubierto, cerrándose únicamente en planta baja.

d) No podrá instalarse ningún tipo de maquinaria en patio que sea susceptible de cubrirse.

e) En todos los caso, se mantendrá la ventilación de la caja de escalera existente.

- Instalación en fachadas.

a) No sobresaldrá de la alineación oficial de fachada. Excepcionalmente se admitirá sobresalir la alineación oficial con la instalación del aparato elevador cuando concurran las siguientes tres condiciones:

1. La instalación del aparato elevador sea imprescindible para permitir la accesibilidad a personas con limitación o movilidad reducida, que sea debidamente justificada.
2. La instalación no sea posible en otra zona del edificio.
3. La instalación no afecte el desarrollo urbanístico ni suponga reducción de la calidad del espacio público existente destinado al transito peatonal y rodado.
4. Los cerramientos laterales de la caja del ascensor deberán ser de vidrio, garantizándose su limpieza y mantenimiento exterior, salvo en el arranque de nivel de calle que podrá ser opaco hasta una altura de 3 metros.

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

- Instalación de ascensores para supresión de barreras.

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

Artículo 161. Dotación de servicio de telecomunicaciones

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

CAPITULO IV: DOTACIÓN DE SERVICIO DE APARCAMIENTO

Artículo 162. Dotaciones de servicio de aparcamiento

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

No obstante, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la totalidad de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en este capítulo, reduciendo la dotación obligatoria o mínima o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran

circunstancias que, ajuicio de los servicios técnicos municipales, desaconsejen la implantación de aparcamiento por razones derivadas de las características del edificio, de la parcela, del viario, y otras similares. La exención parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la disminución de la dotación de servicio de aparcamiento.

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

- *Uso Residencial.*

Con carácter general se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificables y, en todo caso, 1,2 plazas de aparcamiento por vivienda en edificación colectiva. No obstante, se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por vivienda en edificación cerrada del casco (zona 1 y zona 4). En vivienda en edificación colectiva tipo estudio en edificación cerrada del casco (Zona 1. y Zona 4), no se exigirá la dotación de aparcamiento cuando el porcentaje respecto del total de viviendas en la parcela sea igual o inferior al 20%; cuando el porcentaje sea superior se exigirá la dotación de plazas a la totalidad de las viviendas. La dotación en la Zona 1 y Zona 4 será exigible hasta la capacidad máxima posible en planta semisótano y sótano, y en planta baja cuando no se proyecten plantas bajo rasante. En edificación unifamiliar la dotación mínima será de 1 plaza por vivienda, y la superficie máxima de aparcamiento será de 125 m^2.

- *Uso Industrial.*

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 de edificables.

- *Uso Terciario.*

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

- *Uso Dotacional-Equipamientos.*

Religioso.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificable.
Cultural.

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

Docente.

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

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

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

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

Administrativo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 edificable.
Sanitario.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 edificable
Asistencial

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificable.
Geriátrico.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 edificable.
Ocio y espectáculo.

Dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 25 espectadores.
Deportivo.

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

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

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

- Edificios existentes erigidos con anterioridad al Plan General de 1.999 en los que se pretenda implantar el uso de garaje.

- Solares situados en suelo urbano, norma zonal 1 y 4 con características de forma y dimensión complejas o especiales.

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

3. Plaza de aparcamiento.

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

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

a) Para vehículos de dos ruedas. Doscientos cincuenta (250) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de anchura.

b) Para vehículos automóviles pequeños. Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud por doscientos veinticinco (225) centímetros de anchura.

c) Para vehículos automóviles medios. Quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cuarenta (240) centímetros de anchura.

d) Para vehículos de personas discapacitadas. Quinientos (500) centímetros de longitud por trescientos sesenta (360) centímetros de anchura. Esta dimensión podrá reducirse a doscientos sesenta (260) centímetros cuando la plaza limite lateralmente con un vial de circulación de vehículos, peatonal u otros espacios libres sin uso.

e) Para vehículos industriales ligeros. Quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura.

f) Para vehículos industriales pesados y autobuses. Novecientos (900) centímetros de longitud por trescientos (300) centímetros de anchura.

g) Excepciones a las dimensiones de las plazas

- Dichas anchuras se entienden dimensiones libres entre ejes de marcas viales en toda la longitud de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos de hasta un cinco por ciento (5%) de la anchura en, como máximo, el diez por ciento (10%) de la longitud de la plaza, cuando los pilares estén situados sobre las líneas laterales.

- En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por un muro su anchura mínima podrá ser:
  - Doscientos cincuenta (250) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño. (plaza pequeña)
  - Doscientos sesenta y cinco (265) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil medio. (plaza grande)

- En el caso de estar delimitada lateralmente la plaza por dos muros su anchura mínima podrá ser:
  - Doscientos setenta y cinco (275) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil pequeño (plaza pequeña).
  - Doscientos noventa (290) centímetros y tendrá la consideración de plaza para automóvil medio (plaza grande).

h) Para estacionamiento de bicicletas. Doscientos (200) centímetros de longitud por sesenta (60) centímetros de anchura. Dispondrán de soportes aislados o agrupados (en línea, circulares, etc.)

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

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

La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otra solución.
Se reservará para vehículos automóviles medios un mínimo del noventa por ciento (90%) del número total de plazas.

La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad, se determinará conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, localización, y en su caso del número previsto de usuarios.

Con carácter general y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada a todos los usos del edificio no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computen edificabilidad.

4. *Accesos de vehículos a garajes*

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

a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.

b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido.

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

Los viales y puertas de acceso de vehículos a los garajes no podrán ser utilizados como acceso peatonal al edificio, debiendo establecerse en todo caso un sobreancho mínimo de sesenta (60) centímetros para este fin con separación física entre la zona de vehículos y la peatonal.

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

Los garajes dispondrán como mínimo:

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

   a.1) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

   a.2) Cuando la longitud del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos del acceso.

b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil (1.000) y ocho mil (8000) metros cuadrados, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

c) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a ocho mil (8000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

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

a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad.

b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico.

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

a) Su anchura mínima será coincidente con los viales de acceso exterior

b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el menor de los gálibos a los que sirve.

c) Cuando el edificio se sitúe sobre la alineación oficial, el acceso de vehículos al interior del garaje deberá contar, excepto en vivienda unifamiliar adosada o pareada , con un espacio de espera de cinco (5) metros de fondo mínimo dentro de la parcela, cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. Esta zona de espera podrá reducirse a cuatro (4) metros si la acera dispone de un ancho $\geq$ a un metro y medio (1,50). En las edificaciones de la Norma Zonal 1, cuando, por las dimensiones de la parcela sea inviable la localización del espacio de espera dentro de la parcela, se podrá ubicar sobre la vía pública sin modificar la rasante de ésta.

   Igualmente en parcelas cuya edificación se sitúe aislada respecto de los linderos, el cerramiento de la parcela se dispondrá de forma que cuente en la zona de acceso de vehículos con un espacio de espera de 5 metros de fondo, medido desde la calzada de circulación, y cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado.

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

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

Las rampas tendrán una pendiente máxima del diecisiete por ciento (17%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.

Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:

a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a (12) metros.

b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.

c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.

La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.

Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). No será obligatorio la implantación de un espacio de espera de 4 metros de fondo en el interior de la parcela.

Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de siniestro, podrá disponerse el acceso peatonal contiguo a accesos o salidas de vehículos siempre que el primero tenga una anchura libre mínima de sesenta (60) centímetros, esté diferenciado del segundo mediante pavimento a distinto nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

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

5. *Criterios de diseño en el interior de los garajes*

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

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

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

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

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

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

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

El garaje podrá comunicarse con cuarto de calderas, salas de maquinaria, centros de transformación, cuartos trasteros u otros servicios autorizados cuando éstos tengan otro

acceso distinto del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado que cumplirá la normativa vigente en materia de prevención de incendios. El garaje podrá comunicarse con escaleras, ascensores, cuartos de instalaciones propias de garaje y extinción de incendios siempre y cuando se disponga de vestíbulo previo.

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

Artículo 164. Altura libre mínima en garajes

La altura libre de piso no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.
La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos veinte (220) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.

En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

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

Artículo 165. Ventilación

A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada.

1. Ventilación natural

Se admitirá la ventilación natural como solución única de ventilación de una planta de un garaje, siempre que se trate de plantas sobre rasante y semisótanos en los términos regulados en las presentes normas. En este supuesto la aportación de aire exterior deberá situarse cerca del suelo.

La ventilación natural se efectuará mediante:

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

   - Los huecos distarán tres (3) metros, como mínimo, de otros huecos de fachada.

   - Los huecos podrán practicarse a patios si la superficie de éstos es superior a veinticinco (25) metros cuadrados.

Preferentemente deberán proyectarse huecos opuestos para la entrada de aire, debiendo justificarse que el diseño propuesto en cada caso proporciona un barrido adecuado de todo el local.

2. Ventilación forzada

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

a) El sistema garantizará un caudal de extracción de seis (6) renovaciones por hora.

b) Cada una de las plantas estará servida por, al menos, dos equipos de ventilación independientes.

c) La totalidad de la instalación se diseñará bajo el criterio de que en ningún punto del local de garaje se alcance una concentración de monóxido de carbono de 50 ppm. A tal efecto, ningún punto del local quedará a una distancia superior a doce (12) metros de una rejilla de aspiración.

d) El cuadro de mando de los ventiladores se situará en las proximidades de un acceso peatonal y, preferiblemente, en el exterior del recinto del garaje.

e) La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso.

f) Si la chimenea desemboca en la zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:

f.1) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de 2,50 metros sobre la cota de la zona pisable, y alejada 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes o propias.

f.2) La chimenea se protegerá en un radio de 2,50 metros para evitar el paso de personas.

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

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

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

Artículo 166. Saneamiento en garajes

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

2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

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

Artículo 167. Iluminación en garajes

Los locales destinados al aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

Artículo 168. Seguridad contra incendios

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

Artículo 169. Aparcamientos mecánicos

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

Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Los aparcamientos mecánicos regulados en esta sección se clasifican en:

a) Clase I: aparcamientos exclusivamente mecánicos. Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de la entrega de vehículo y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

b) Clase II: aparcamientos parcialmente mecánicos. Son aquéllos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

Artículo 170. Condiciones de los aparcamientos clase I

1. Accesos y salidas de vehículos

a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.

b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

2. Accesos y salidas de peatones

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en la normativa de prevención de incendios. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salida de emergencia.

3. Ventilación

Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

4. Saneamiento

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

5. Condiciones de seguridad

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

b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:
   b.1) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:

   - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

   - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.

- Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
- Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.

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

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

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

Artículo 171. Condiciones de los aparcamientos clase II

1. Condiciones generales

Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

2. Iluminación

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

3. Condiciones de seguridad de los sistemas

a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica.
b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II, las siguientes:

b.1) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos.

- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalizará la carga y dimensiones máximas admisibles.

- Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
- Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.

- Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.

- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.

b.2) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

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

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

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.
Se define garaje en las siguientes situaciones:

a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.

b) En plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.

c) En plantas superiores de las edificaciones destinadas a usos no residenciales, siempre que sobre dichas plantas no existan usos distintos de las dotaciones de servicio del inmueble.

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

TITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

CAPITULO I: CONDICIONES GENERALES

Artículo 173. Definición

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

Artículo 174. Aplicación

Son de aplicación a todo tipo de obras.

CAPITULO II: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Artículo 175. Condiciones de seguridad contra incendios

Las construcciones deberán cumplir las medidas que, en orden a la protección contra incendios, y en cuanto a las condiciones de accesibilidad y entorno inmediato de los edificios al objeto de posibilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96 y el Decreto 31/2003. Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.

CAPITULO III: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS

Artículo 176. Condiciones de seguridad contra descargas atmosféricas.

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

Se exigirá en el proyecto el cumplimiento de la NTE-IPP Pararrayos.

CAPITULO IV: CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA CAIDAS

Artículo 177. Condiciones de seguridad contra caídas

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

Las huellas de las escaleras serán de materiales no deslizantes.

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

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

TITULO IX. CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Artículo 178. Condiciones de conservación y mantenimiento

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello conforme a lo

dispuesto en la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones y la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

TITULO X. IMPLANTACIÓN DE ANTENAS DE TELEFONIA.

Artículo 179. Objeto

Se pretenden regular las condiciones urbanísticas a las que deben someterse la ubicación, instalación, y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación en el término municipal de Alcobendas, a fin de que su implantación produzca la menor ocupación y el mínimo impacto visual en el espacio urbano.

Artículo 180. Planificación de la implantación

Con carácter previo a la concesión de autorizaciones para la implantación de este tipo de instalaciones, los operadores de telefonía deberán formular un Plan de Implantación y desarrollo conjunto para ofrecer servicio en una determinada zona.

Dicho Plan proporcionará la información necesaria para la adecuada integración de las instalaciones que se indican en el artículo anterior en la ordenación medioambiental y territorial, asegurando el cumplimiento de las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

Artículo 181. Limitaciones de Instalación.

A. Condiciones de protección.

La instalación y el funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas deberán observar con rigor la normativa vigente en materia de exposición humana a los campos electromagnéticos, en especial la establecida en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece, entre otras, medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, y en particular:

a) No podrán establecerse nuevas instalaciones radioeléctricas o modificar las existentes cuando de su funcionamiento conjunto pudiera suponer la superación de los límites de exposición establecidos en la normativa aplicable.
b) En las instalaciones de equipos pertenecientes a redes de telecomunicación se adoptarán las medidas necesarias para garantizar las debidas condiciones de seguridad y la máxima protección a la salud de las personas. En particular, estas medidas se extremarán sobre espacios sensibles tales como escuelas, centros de salud, hospitales o parques públicos.

B. Condiciones urbanísticas.

Con carácter general, se prohíbe la instalación en la fachada de los edificios de las infraestructuras radioeléctricas aquí reguladas, a excepción del cableado siempre que se disimule con efectividad, ejecutando su trazado paralelamente a las cornisas bajantes exteriores, juntas de dilatación u otros elementos continuos verticales existentes y se adapte al color de la canalización o cable al del paramento por el que discurra; los elementos de conexión y equipos de transmisión serán del menor tamaño posible, sin sobresalir más de 25 centímetros de la fachada y su colocación y color se ajustarán a la composición de la misma.

Artículo 182. Instalaciones pertenecientes a la red de telefonía situadas sobre la cubierta de edificios.

En la instalación de las estaciones base de telefonía, se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo los impactos ambiental y visual. Se cumplirán, en todo caso, las reglas siguientes:

c) Se prohíbe la colocación de antenas sobre soporte apoyado en el pretil de remate de fachada de un edificio.

d) Los mástiles o elementos soporte de antenas apoyados en cubierta plana o en los paramentos laterales de torreones o cualquier otro elemento prominente de dicha cubierta, cumplirán las siguientes reglas:

- El retranqueo mínimo de cualquier elemento integrante de estas instalaciones respecto al plano de cualquier fachada exterior del edificio sobre el que se ubica será de 2 metros.
- La altura máxima sobre la cubierta o terraza plana del conjunto formado por el mástil o elemento soporte y las antenas, será del vértice de un cono recto cuyo eje coincida con el del mástil o soporte y su generatriz forme un ángulo de 45 grados con dicho eje e interceda con la vertical del pretil o borde de fachada exterior a una altura superior en 1 metro de la de éste. En ningún caso dicha altura excederá de 8 metros.
- El diámetro máximo del mástil o cilindro circunscrito al elemento soporte será de 6 pulgadas (15,24 centímetros).
- El diámetro máximo del cilindro envolvente que circunscriba las distintas antenas y el elemento soporte no excederá de 120 centímetros.
- Los vientos para el arriostramiento del mástil o elemento soporte se fijarán a una altura que no supere un tercio de la de dichos elementos.

Excepcionalmente, las antenas podrán apoyarse sobre las cumbreras de las cubiertas y sobre los vértices superiores o puntos de coronación de torreones o cualquier otro elemento prominente de la cubierta, siempre que la instalación pretendida se integre satisfactoriamente en el conjunto y las antenas resulten armónicas con el remate de la edificación.

En la instalación de recintos contenedores vinculados funcionalmente a una determinada estación base de telefonía situados sobre cubierta de edificios, se cumplirán las siguientes reglas:

a) No serán accesibles al público.

b) Se situarán a una distancia mínima de 3 metros respecto de las fachadas exteriores del edificio.

c) La superficie de la planta no excederá de 25 metros cuadrados. Altura máxima: 3 metros.

d) La situación del contenedor no dificultará la circulación por la cubierta necesaria para la realización de los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

e) Cuando el contenedor sea visible desde la vía pública, espacios abiertos o patios interiores, el color y aspecto de la envolvente se adaptarán a los del edificio y su ubicación se adecuará a la composición de la cubierta.

Excepcionalmente, el contenedor se podrá colocar de forma distinta a la indicada, cuando en la solución propuesta se justifique que la instalación cumple los criterios de adecuación de impacto visual pretendidos por esta Ordenanza.

Protección en zonas de viviendas unifamiliares.- Las antenas o cualquier otro elemento perteneciente a una estación base de telefonía, cuya instalación se pretenda sobre la cubierta de un edificio perteneciente a este ámbito, sólo podrán autorizarse cuando se justifique que por las características de los elementos previstos y las condiciones de su emplazamiento se consigue el adecuado mimetismo con el paisaje, y consiguientemente no producirá su instalación impacto visual desfavorable.

Artículo 183. Instalaciones pertenecientes a la red de telefonía situadas sobre mástiles o estructuras soporte apoyadas sobre terreno.

En su instalación se adoptarán las medidas necesarias para atenuar al máximo el impacto visual y conseguir la adecuada integración en el paisaje. La altura máxima total del conjunto formado por la antena y su estructura soporte no excederá de 40 metros, salvo en zonas destinadas a uso residencial en las que no excederá del doble de la máxima permitida para la edificación en la correspondiente norma zonal.

El retranqueo será el exigido en la norma zonal para las edificaciones.

Artículo 184. Instalaciones de antenas de dimensiones reducidas sobre construcciones o elementos integrantes del mobiliario urbano.

No se autorizará la instalación de antenas sobre columnas informativas, quioscos o cualquier otro elemento del mobiliario urbano.

Artículo 185. Condiciones de protección ambiental y de seguridad de las instalaciones.

1. Con carácter general las estaciones radioeléctricas de radiocomunicaciones deberán.

a) Utilizar la solución constructiva disponible en el mercado que con las menores dimensiones, reduzca al máximo el impacto visual y ambiental.

b) Resultar compatibles con el entorno e integrarse arquitectónicamente de forma adecuada.

2. La intervención del Ayuntamiento en este ámbito salvaguardará los principios de transparencia, proporcionalidad y no discriminación.

3. En las instalaciones de las infraestructuras radioeléctricas se adoptarán las medidas necesarias para reducir al máximo el impacto visual sobre el paisaje arquitectónica urbano, con las debidas condiciones de seguridad.

4. La climatización de cualquier recinto contenedor se efectuará de forma que los sistemas de refrigeración se sitúen en lugares no visibles y su funcionamiento se ajuste a las prescripciones establecidas por la vigente normativa de protección del medio ambiente urbano y demás instrumentos de ordenación urbanística.

5. La instalación de las infraestructuras radioeléctricas se efectuará de forma que se posibilite el tránsito de personas, necesario para la conservación y mantenimiento del espacio en el que se ubique.

6. Los contenedores se destinarán exclusivamente a albergar el equipamiento propio de las infraestructuras radioeléctricas.

   Si son visitables, dispondrán de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 0,80 x 1,90 metros de altura, que se abrirá en el sentido de la salida. En la proximidad de los contenedores se situarán extintores portátiles de polvo polivalente o de anhídrido carbónico, cuya eficacia dependerá de las características de la instalación. Se dispondrá, como mínimo, de un extintor de eficacia 21-a y 113-b.

7. Las características y sistemas de protección de las infraestructuras radioeléctricas cumplirán lo establecido por la normativa específica de aplicación.

Artículo 186. ***Deber de conservación.***

1. Los titulares de las licencias, así como los propietarios de las instalaciones, están obligados a mantenerlas en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación, así como a incorporar las mejoras tecnológicas que contribuyan a minimizar el impacto ambiental y visual de las mismas.

   Asimismo, tendrán que revisar las instalaciones anualmente, notificando al Ayuntamiento en el plazo de dos meses la acreditación de dicha revisión y aportando la siguiente documentación:

   - Certificación del cumplimiento de los niveles de emisión según los establecidos por el organismo competente.
   - Documentación gráfica del estado visual de la instalación.
   - Informe de afección de la instalación sobre la estructura del edificio que la soporta (en caso de instalaciones en edificios).
   - Plan de medidas correctoras de los problemas detectados.
   - Cuando los servicios municipales detecten un estado de conservación deficiente, lo comunicarán a los titulares de la licencia para que, en un plazo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad, adopten las medidas oportunas. En caso de urgencia, cuando existan situaciones de peligro para las personas o los bienes, las medidas habrán de adoptarse de forma inmediata. De no ser así, la instalación podrá ser retirada por los servicios municipales, a cargo del obligado.

2. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el titular de la licencia o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, restaurando el estado anterior del terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación.
3. Además del titular de la licencia y del propietario de las instalaciones, serán responsables subsidiarios del cumplimiento de las obligaciones reguladas en este artículo, a excepción del deber de revisión, el promotor de la obra o de la actividad, el que hubiere realizado la instalación y el propietario o comunidad de propietarios del inmueble donde se ubican.

Artículo 187. Régimen transitorio.

Se establece un plazo de tres meses a partir de la entrada en vigor de la regulación para la implantación de antenas y otras infraestructuras de telefonía, para que los operadores elaboren y presenten los diferentes Planes de Implantación a que se refiere el artículo 180.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas de forma expresa y por sustitución las siguientes normas del Plan General de 1.999:

a) El apartado 1.9 "*Terminología"* del capítulo 1º *"Disposiciones generales*", del Título 1º *Introducción*, en aquellos términos que se opongan o contradigan a los expresados en la presente Ordenanza.
b) El Capítulo 4ª "*Normas Generales de Uso*", en aquellas determinaciones que regulan pormenorizadamente los aspectos exigibles a las edificaciones, construcciones e instalaciones para la autorización de las correspondientes licencias urbanísticas, en la medida en que aquellas no traten de elementos de la ordenación estructurante propia del planeamiento general y en cuanto se opongan o contradigan los preceptos de la presente ordenanza.
c) El Capítulo 6º "Normas generales de la edificación" en su integridad salvo el apartado 6.5 "*Medición de la edificabilidad*".