

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

El Escorial

1997



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional

Comunidad de Madrid



**Normas
Urbanísticas**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL



DOCUMENTO PARA SUBSANACION

NORMAS URBANISTICAS

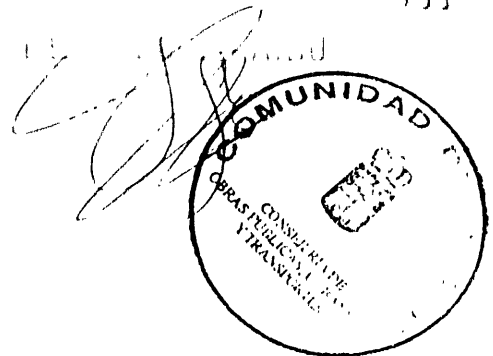
CINAM ESPAÑOLA S.A.
El Escorial, Febrero 1996

APROBACION PROVISIONAL

Octubre 1996

EL CONCEJAL DE URBANISMO
[Handwritten signature]

AL
SI



23 DIC 1996

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

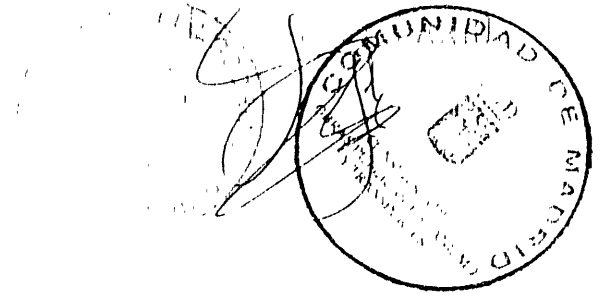
AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

DOCUMENTO PARA SUBSANACION

NORMAS URBANISTICAS

CINAM ESPAÑOLA S L
El Escorial. Febrero 1996.

APROBACION PROVISIONAL
Octubre 1996



INDICE

CAPITULO 1. CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.1. Naturaleza jurídica.	5
Art. 1.2. Finalidad.	5
Art. 1.3. Composición del Documento.	5
Art. 1.4. Ambito de aplicación.	6
Art. 1.5. Vigencia de las determinaciones	6
Art. 1.6. Efectos	6
Art. 1.7. Supuestos generales de revisión o modificación	6
Art. 1.8. Normas de interpretación	7
Art. 1.9. Interpretación de los símbolos de los planos	8

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

Art. 2.1. Derechos y cargas de la propiedad del suelo	10
Art. 2.2. Clasificación del suelo y estructura orgánica del territorio	10
Art. 2.3. Sistemas generales y locales	11
Art. 2.4. Construcciones de caracter provisional	11
Art. 2.5. Edificaciones incluidas en el catálogo de bienes a proteger	11
Art. 2.6. Edificaciones que queden fuera de ordenación	11
Art. 2.7. Instalaciones de usos industriales que queden fuera de ordenación	12

CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 3.1. Condiciones generales para su desarrollo	13
Art. 3.2. Tipos de Planes y Proyectos	13
Art. 3.3. Formulación y tramitación del planeamiento de desarrollo	14
Art. 3.4. Gestión de las Normas Subsidiarias	14

CAPITULO 4. REGULACION DE USOS

Art. 4.1. Regulación de los usos	15
Art. 4.2. Tipos de usos	15
Art. 4.3. Estructura de usos	16
Art. 4.4. Uso residencial	18
Art. 4.5. Uso terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión	22
Art. 4.6. Uso terciario oficinas	24

Art. 4.7. Uso dotacional	25
Art. 4.8. Uso industrial	28
Art. 4.9. Uso de espacios libres y zonas verdes	30
Art. 4.10. Uso de infraestructuras básicas	31
Art. 4.11. Uso de red viaria	32
Art. 4.12. Uso agropecuario	33
Art. 4.13. Condiciones especiales para usos clasificados	34

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

Art. 5.0. Objeto y contenido	35
Art. 5.1. Condiciones que afectan a los ámbitos	35
Art. 5.2. Condiciones que afectan a la parcela	37
Art. 5.3. Condiciones que afectan a las construcciones	40
Art. 5.4. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas	40
Art. 5.5. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas	41
Art. 5.6. Condiciones de forma y buena construcción	43
Art. 5.7. Tipos de obra	52
Art. 5.8. Garajes	53

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES PARA OBRAS DE URBANIZACION

Art. 6.1. Ambito de aplicación	58
Art. 6.2. Red viaria en suelo urbano o urbanizable	58
Art. 6.3. Red de vías y caminos en suelo no urbanizable	63
Art. 6.4. Sistema de espacios libre y zonas verdes	64
Art. 6.5. Espacios libres de parcela de equipamiento	65
Art. 6.6. Otras condiciones de equipamientos	65
Art. 6.7. Bases de cálculo para las redes y pavimentaciones	67

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION

Art. 7.1. Alcance y contenido	74
Art. 7.2. Protección del medio ambiente	75
Art. 7.3. Protección del paisaje y de la imagen y escena urbana	78
Art. 7.4. Protección del patrimonio edificado	81
Art. 7.5. Protección de jardines, conjuntos y elementos naturales	92
Art. 7.6. Condiciones estéticas particulares de las ordenanzas	94

CAPITULO 8. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

Art. 8.1. Criterios de ordenación	99
Art. 8.2. Unidades de ejecución urbanística	100
Art. 8.3. Derecho a edificar	100
Art. 8.4. Obligaciones de los propietarios	101
Art. 8.5. Ordenanza 1, Caso antiguo	101
Art. 8.6. Ordenanza 2, Interior de manzana	103
Art. 8.7. Ordenanza 3, Edificación abierta	103



Art. 8.8. Ordenanza 4, Adosadas existentes 104

Art. 8.9. Ordenanza 5, Edificios aislados unifamiliares 105

Art. 8.10. Ordenanza 6, Ordenación específica 106

Art. 8.11. Ordenanza 7, Terciaria productiva 107

Art. 8.12. Ordenanza 8, Industria y almacenes 108

Art. 8.13. Ordenanza 9, Servicios y equipamiento 109

Art. 8.14. Ordenanza 10, Infraestructuras básicas 110

Art. 8.15. Ordenanza 11, Sistema de espacios libres y zonas verdes 110

Art. 8.16. Unidades de ordenación o ejecución 111

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Art. 9.1. Ambito de aplicación 143

Art. 9.2. Condiciones generales para su desarrollo 143

Art. 9.3. Obligaciones de los propietarios 145

Art. 9.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanizaciones de iniciativa privada 146

Art. 9.5. Fichas de los sectores de suelo apto para urbanizar 148

Art. 9.6. Coeficientes de homogeneización 149

Art. 9.7. Relación de sectores 149

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 10.1. Ambito de aplicación y categorías 154

Art. 10.2. Régimen general del suelo no urbanizable 155

Art. 10.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento 156

Art. 10.4. Parcelaciones rústicas 156

Art. 10.5. Construcciones e instalaciones 158

Art. 10.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización 165

Art. 10.7. Concepto de núcleo de población. Definición del riesgo de su formación 167

Art. 10.8. Condiciones específicas para el suelo no urbanizable especialmente protegido 167

Art. 10.9. Actuaciones y usos especiales admitidos en el suelo no urbanizable 170

Art. 10.10. Protección de vistas y fuera de ordenación en suelo no urbanizable 171

CAPITULO 11. REGIMEN GENERAL DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTO

Art. 11.1. Sistemas generales 172

Art. 11.2. Sistemas de equipamientos a obtener 174

CAPITULO 12. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION

Art. 12.1. Actos sujetos a licencia 178

Art. 12.2. Régimen general 178

Art. 12.3. Procedimiento 178

Art. 12.4. Autorizaciones concurrentes 181

Art. 12.5. Caducidad y prórroga	82
Art. 12.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso	82
Art. 12.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial	83
Art. 12.8. Ordenes de ejecución	183
Art. 12.9. Declaración del estado ruinoso	184
Art. 12.10. Obra menor	184



133

23 DIC 1996

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL, SUELO Y URBANISMO

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL, SUELO Y URBANISMO
COMUNIDAD DE MADRID

09 ENE. 1997

MADRID 10 ENE. 1997
EL AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL

EL CONCEJAL DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL, SUELO Y URBANISMO
ACTUANDO EN NOMBRE DEL AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL
Y EN VIRTUD DE LA LEY 9/1995 DE 28 DE MARZO SOBRE MEDIDAS DE POLÍTICA TERRITORIAL, SUELO Y URBANISMO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID

CAPITULO 1. CONSIDERACIONES GENERALES

ARTICULO 1.1. NATURALEZA JURIDICA.

Este documento es uno de los que constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de El Escorial, elaboradas y tramitadas de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la Ley 9/1995 de 28 de marzo sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid, y en toda la normativa sectorial de distinto rango que sea de aplicación.

ARTICULO 1.2. FINALIDAD.

El Ayuntamiento de El Escorial ha elaborado estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y llevado a cabo su tramitación, ejercitando la competencia urbanística que le corresponde, con el objetivo de conseguir una adecuada ordenación de usos y actividades sobre su territorio, procurando el mejor desarrollo sostenible teniendo en cuenta las necesidades sociales, la conservación del entorno y los derechos ciudadanos.

El Ayuntamiento de El Escorial ha realizado en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, la ordenación urbanística integral de su municipio utilizando criterios emanados de sí mismo y con eficacia normativa.

ARTICULO 1.3. COMPOSICION DEL DOCUMENTO.

Las Normas Subsidiarias de El Escorial están compuestas por los siguientes Documentos o Volúmenes:

- Memoria 1.
- Memoria 2, con anexos.
- Normas Urbanísticas, con anexos.
- Planos 1.
- Planos 2.
- Planos 3.
- Catálogo.



ARTICULO 1.4. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Subsidiarias tienen competencia y ámbito de aplicación sobre la totalidad del Término Municipal de El Escorial.

ARTICULO 1.5. VIGENCIA DE LAS DETERMINACIONES.

El contenido de estas Normas Subsidiarias constituye una revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento anteriormente vigentes, dictadas y aprobadas en 1976, y de su revisión parcial realizada por la Comunidad Autónoma de Madrid en 1991.

Las determinaciones del planeamiento vigente con anterioridad, se mantienen sólo en la medida en que así lo reconozca el contenido de estas Normas Subsidiarias.

La vigencia de estas Normas es de efectos inmediatos, una vez otorgada su aprobación definitiva, y a partir del día siguiente al de la publicación de éstas en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.

La vigencia de estas Normas Subsidiarias será indefinida en todos sus extremos, y mientras no se apruebe definitivamente su revisión, sus modificaciones, o la suspensión de su vigencia.

ARTICULO 1.6. EFECTOS.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca, tal como establece el art 133 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y en los términos previstos en el art 37 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada y, asimismo, obligan a los Planes y Proyectos que las desarrollen al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Este cumplimiento será exigible por cualquier persona, física o jurídica, mediante el ejercicio de la acción pública.

La ejecutividad del planeamiento implica que, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales, servicios y dotaciones urbanísticas que formen parte del sistema general y de los sistemas locales, así como de la parte necesaria de las áreas de influencia de las obras previstas, con el fin de asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los artículos 131 y 132 de la Ley del Suelo y concordantes.

ARTICULO 1.7. SUPUESTOS GENERALES DE REVISION O MODIFICACION.

Procederá la revisión de estas Normas Subsidiarias cuando se adopten nuevos criterios que afecten a la estructura general y orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen

[Handwritten signature]

variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- * Aparición de circunstancias exógenas, de carácter geográfico, demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas Subsidiarias.
- * Próximo agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.
- * Variaciones en la calificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona, o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público.
- * Cambios en las ordenanzas de edificación en el casco antiguo que alteren su imagen y silueta.
- * Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- * La revisión o la introducción de modificaciones en estas Normas Subsidiarias podrá efectuarse en las las condiciones señaladas en el art 45.3 de la Ley 9/1995 de la CAM. Es decir, si se trata de la revisión, o de modificaciones referentes a alteraciones de la clasificación del suelo, o a alteraciones de la calificación de áreas destinadas a parques, a zonas verdes, a espacios libres, a zonas deportivas, a zonas de recreo y expansión, o a equipamientos colectivos, no podrán iniciarse modificaciones antes de transcurrido un año desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias. Podrán, en cambio, iniciarse en cualquier momento, modificaciones en cualesquiera otros conceptos o características.

ARTICULO 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las Presentes Normas Subsidiarias se interpretarán atendiendo a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones tengan en cuenta su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se hayan de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si hubiera contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones referentes a superficies fijas y referentes a coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y en las Normas Urbanísticas (documentos ambos de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias contenidas en los Planos de Información y en la Memoria (documentos ambos de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, salvo indicación en otro sentido de las propias Normas Subsidiarias, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla por la cual resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico,






menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

ARTICULO 1.9. INTERPRETACION DE LOS SIMBOLOS DE LOS PLANOS.

* **DELIMITACIONES:** Planos escala 1:5000, 1:2000 y 1:1000.

SUELO URBANO (SU): Viene limitado exteriormente por: 

La línea fina interior es la que define el ámbito del Suelo Urbano.

SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU): Viene limitado exteriormente por: 

La línea fina interior es la que define el ámbito del SAU si el perímetro es cerrado, o esta línea fina interior y el límite de la clase de suelo colindante si el ámbito del SAU es adyacente a otra clase de suelo.

SUELO NO URBANIZABLE (SNU y SNUP): Es el exterior a los límites anteriores. Sus distintas categorías se delimitan en el plano N° 21, a escala 1:10.000.

* **ALINEACIONES:** Planos escala 1:2000 y 1:1000.


ALINEACIONES QUE SE MANTIENEN: En general, las alineaciones del Casco y del resto del Suelo Urbano se mantienen en su situación actual. En las urbanizaciones exteriores, al sur y al este del núcleo principal, se han dibujado sobre la cartografía básica las alineaciones correspondientes a los planos parciales originales, por no venir bien definidas al ser una cartografía de 1984. El criterio seguido en las zonas no desarrolladas según Plan Parcial, ha sido el de regularizar las alineaciones actuales manteniendo anchos mínimos, medibles en los planos, y favoreciendo el espacio público cuando los cierres existentes de las parcelas superan el retranqueo mínimo.

NUEVAS ALINEACIONES: Vienen definidas por la siguiente línea gruesa:

El límite del espacio público es la cara exterior de dicha línea. Está dibujada, por tanto, sobre suelo privado.

En el plano 1:1000 de ORDENACION DEL CASCO, sobre la base del Catastro, las antiguas alineaciones sustituidas por otras nuevas, según el apartado anterior, quedan como línea de puntos.

En la zona de Monte Encinar se ha definido una nueva alineación a trazos para indicar la necesidad de prever un fondo de saco y se ha marcando su dimensión mínima pero no su eje en relación con la calle.

LINEA DE EDIFICACION RETRANQUEADA (sólo plano 1:000 Ordenacion Casco): Viene definida por línea de trazos: 

En algunos casos, con independencia de la alineación que define el límite entre el suelo público y el privado, y debido a criterios de ordenación y mantenimiento de ciertos espacios urbanos, se define un retranqueo obligatorio de la edificación con respecto a la propia alineación. La cara exterior de la línea define el retranqueo mínimo establecido.

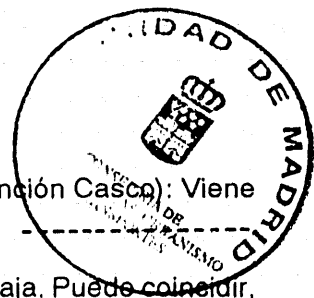
NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCNORUR.295.

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y TRANSITO

EL DIRECTOR GENERAL

84

1993



ALINEACION DE PORCHE EN PLANTA BAJA (sólo en plano 1:000 Ordenación Casco): Viene definida, sólo en la plaza de España, por línea de puntos:

Se interpreta como línea de edificación retranqueada, sólo para la planta baja. Puede coincidir, o no, con nueva alineación.

*** LIMITES DE ORDENANZAS:**

Las Ordenanzas nº 1, 3, 5 y 6, así como las divisiones entre los distintos grados de las dos últimas, se delimitan por la línea:

Este límite se traza normalmente por eje de calle, salvo en algunas zonas que cortan una manzana. En este caso el límite de propiedad del Catastro de Urbana actual, que sirve de base cartográfica, es el límite de ordenanza o grado.

Con el fin de mantener la mayor claridad en este plano, el límite de ordenanzas se corta para salvar los nombres de las calles, sin que deba interpretarse que hay interrupción del límite

Las ordenanzas nº 2, 4 y siguientes, al quedar delimitadas mediante una trama, su ámbito de aplicación es exclusivamente el ocupado por la trama.

APROBADO EN SESION DE AYUNTAMIENTO
EL 17 DE JUNIO DE 1983



CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

ART. 2.1. DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentren respecto a cada una de las clases de suelo y a la calificación que especifique la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados por la Ley 9/1995 de la CAM y por el Texto Refundido de la Ley del Suelo. El cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley, y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente Normativa.

ART. 2.2. CLASIFICACION DEL SUELO Y ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.

En virtud de lo dispuesto en la legislación vigente (art 5 de la LS), las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano (SU), Apto para Urbanizar (SAU), No Urbanizable Común(SNU) y No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUP), de acuerdo con la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las Normas particulares que les corresponda.

Igualmente se define la Estructura General y Orgánica del Territorio mediante

* Los Sistemas Generales, de comunicaciones, de espacios libres, de equipamientos y de servicios públicos.

* Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenación, a las que se les asignan aprovechamientos y usos pormenorizados con expresión de la intensidad de los mismos.



ART. 2.3. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Constituyen sistemas los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Los suelos que integran los sistemas podrán quedar adscritos a alguna de las clases de suelo en que se divide el territorio del término municipal.

Constituyen los Sistemas Generales aquéllos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquéllos al servicio de ámbitos más reducidos, bien sean Unidades de Ejecución en SU a las que se vinculan, bien a Sectores en SAU a desarrollar a través de Planes Parciales.

Los Sistemas Generales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

ART. 2.4. CONSTRUCCIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el art 136 de la LS, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

ART. 2.5. EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL CATALOGO DE BIENES A PROTEGER.

Las actuaciones mediante calificación e informe se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes a Proteger, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación o edificación y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable (SNU y SNUP), el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el art 53 de la Ley 9/1995, con el requisito de que, en la documentación que se presente, se incluya el proyecto completo de las obras que se pretenda realizar.

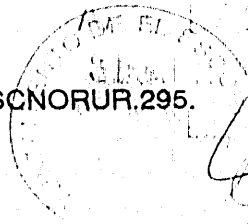
ART. 2.6. EDIFICACIONES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACION.

Quedarán en situaciones de fuera de ordenación los edificios, instalaciones, elementos específicos, usos, o similares, a los que las Normas den específicamente esta condición por considerarse de interés su desaparición.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

* La seguridad de las personas y bienes.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE EL ESCORIAL. ESCNORUR.295.





- * La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- * La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- * La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse obras de consolidación en las condiciones previstas en el art 137 de la LS, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en edificaciones e instalaciones para las que estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo inferior o igual a quince años, o para las situadas en el Suelo No Urbanizable (SNU y SNUP) en las que se señale expresamente que son susceptibles de expropiación o demolición en el citado plazo límite de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

ART. 2.7. INSTALACIONES DE USOS INDUSTRIALES QUE QUEDEN FUERA DE ORDENACION.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, aunque en aplicación de las determinaciones del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en todas las industrias existentes, salvo aquéllas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa, y específicamente de las condiciones de edificación señaladas para la zona de ordenanza que le corresponda. No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que, en Suelo No Urbanizable (SNU y SNUP) se declaren expresamente incompatibles con el medio.

En todo caso, no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado, previa o simultáneamente, garantizadas en este caso mediante aval, las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el artículo anterior.

APROBADO
POR EL



CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

ART. 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en sus Normas Particulares para cada clase de suelo, cuyas delimitaciones se definen en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como a la redacción de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

ART. 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

*** TIPOS.**

El planeamiento de desarrollo de estas Normas Subsidiarias se realizará utilizando alguna de las siguientes figuras de Planes o Proyectos legalmente reguladas:

Planes Especiales.

Planes Parciales de Ordenación.

Estudios de Detalle.

Proyectos de Urbanización.

Proyectos de Obras ordinarias de Urbanización.

Proyectos de Reparcelación.



Proyectos de Compensación.

Proyectos de Expropiación.

Proyectos de Parcelación a efectos de solicitud de Licencia de Parcelación.

Proyectos de Edificación.

ART. 3.3. FORMULACION Y TRAMITACION DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Los planes y proyectos que desarrollen el contenido de estas Normas Subsidiarias se atenderán a lo regulado en estas Normas, al marco legal de aplicación en cada caso y momento, así como a los criterios especificados en el anejo de esta normativa.

ART. 3.4. GESTION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La gestión necesaria para materializar el contenido de estas Normas se atenderá a lo regulado en ellas, de acuerdo con la legislación vigente y ateniéndose a los criterios recogidos en el anejo de esta normativa.



CAPITULO 4. REGULACION DE USOS.

ART. 4.1. REGULACION DE LOS USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el desarrollo de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar (SAU) se estará en cualquier caso a la regulación de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

En el Suelo clasificado como No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo los usos admisibles.

ART. 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas Urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario, o uso prohibido.

*** USO PRINCIPAL O CARACTERISTICO.**

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

*** USO COMPLEMENTARIO.**

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

*** USO PROHIBIDO.**

Es aquél que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida, bien por su expresa definición en la zona que se trate, bien por exclusión al quedar ausente en la

relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o estado de misma.



ART. 4.3. ESTRUCTURA DE USOS.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desagregada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

ESTRUCTURA DE USOS

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
1.	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
		VIVIENDA	2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR
		RESIDENCIA	3ª	RESIDENCIA COLECTIVA (No hotelero) - R. Ancianos. - R. Religiosos. - Colegios Mayores. - Casas de Huéspedes (hasta 10 camas).
2.	TERCIARIO	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES Y TALLERES COMERCIALES DE REPARACION DE SERVICIO PUBLICO (Hasta 200 m2.) Unica razón comercial.
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2.) Unica razón comercial.
			3ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 1.500 m2.) Unica o varias razones comerciales.
			4ª	GALERIAS Y CENTROS COMERCIALES (Hasta 2.500 m2.) Unica o varias razones comerciales.
			5ª	GRANDES CENTROS COMERCIALES (Más de 2.500 m2.) Unica razón comercial.
			HOSTELERO	6ª
		7ª		INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
		8ª		INSTALACIONES DE MAS DE 50 HABITACIONES Y MAS DE 2.500 M2. (Incluidas instalaciones complementarias).
		9ª		CENTROS DE ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, REUNION CAFES Y RESTAURACION, EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTACULO NI HOSPEDAJE.
		10ª		ESTABLECIMIENTOS DE REUNION Y ESPECTACULOS EN LOCALES CERRADOS (salas de fiesta, discotecas, etc.)
		3.	TERCIARIO	OFICINAS
1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES.			
2ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCION AL PUBLICO.			
3ª	OFICINAS PRIVADAS CON ATENCION AL PUBLICO.			
4.	DOTACIONAL	EDUCACION	4ª	OFICINAS DE ADMINISTRACION SIN ATENCION AL PUBLICO.
			1ª	EDUCACION PREESCOLAR (Titularidad pública o privada).
			2ª	EDUCACION GENERAL BASICA (EGB) (Titularidad pública o privada).
			3ª	EDUCACION BUP/COU/FP (Titularidad pública o privada).
			4ª	EDUCACION UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACION (Titularidad pública o privada).
			5ª	OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES (Conservatorio de Música, Educación Física, etc.).
			6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMINISTRACION (Servicios de enseñanza en general).
		7ª	CENTROS CULTURALES, MUSEOS Y BIBLIOTECA.	
ASISTENCIAL	8ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (Sin residencia colectiva). - Club de Ancianos. - Guardería.		

APR 1985



ESTRUCTURA DE USOS (Continuación)

Nº OR	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
			9ª	CENTROS DE SERVICIOS SOCIALES (con residencia colectiva). - Residencia de ancianos - Centros de acogida infantil y adultos
	SANITARIO		10ª	ESTABLECIMIENTOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) - Clínicas - Ambulatorios - Consultas - Odontología - Laboratorios - Enfermería
			11ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CON INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada). - Hospitales - Clínicas - Sanatorios
	SERVICIO PUBLICO		12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada)
			13ª	CENTROS DE LA ADMINISTRACION LOCAL, AUTONOMICA O ESTATAL, CON ATENCION AL PUBLICO
	RELIGIOSO		14ª	CENTROS DE CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
			15ª	CENTROS DE CULTO Y REUNION CON RESIDENCIA COLECTIVA ANEJA
	DEPORTIVO		16ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
			17ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES
5	INDUSTRIAL	INDUSTRIA ORDINARIA	1ª	ACTIVIDADES Y TALLERES TOTALMENTE COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES
			2ª	ACTIVIDADES TOLERABLES POR EL USO RESIDENCIAL
			3ª	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS QUE NO SEAN LOS INDUSTRIALES
			4ª	ACTIVIDADES ESPECIALES
		INDUSTRIA AGROP EXTRACTIVA	5ª	INDUSTRIA TRANSFORMACION AGROPECUARIA
			6ª	INDUSTRIA EXTRACTIVA
		ALMACENAMIENTO	7ª	COMPATIBLES CON USOS RESIDENCIALES Y/O ASOCIADOS A OTROS USOS
		ALMACENAMIENTO	8ª	COMPATIBLE CON USOS INDUSTRIALES
			9ª	ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS AGRICOLAS
			10ª	ALMACENAMIENTO ESPECIAL/SILOS - Depósitos de agua - Depósito de combustible
	GARAJE	APARCAMIENTO	11ª	ASOCIADO A OTROS USOS (Sin explotación comercial)
			12ª	DE EXPLOTACION COMERCIAL (No asociado directamente a otros usos)
6.	ESPACIOS LIBRES Y JARDINES Y JUEGOS		1ª	ESPACIOS LIBRES PUBLICOS
			2ª	AREAS AJARDINADAS
	ZONAS VERDES DE NIÑOS		3ª	AREAS DE JUEGOS INFANTILES
			4ª	PARQUE URBANO
		PROTECCION	5ª	PROTECCION DE VIAS RODADAS Y FERROVIARIAS

ALCALDE
SECRETARÍA
EL 11/11/1993



ESTRUCTURA DE USOS (Continuación)

Nº OR	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCION
7	INFRAESTRUCTURAS BASICAS			
8	RED VIARIA		1ª 2ª	PEATONAL RODADA/DE COEXISTENCIA
9	USO AGROPECUARIO		1ª 2ª 3ª 4ª	CULTIVOS Y TRABAJO DE LA TIERRA EXCLUSIVAMENTE INSTALACIONES PARA ALMACENAMIENTO DE PRODUCTOS Y MAQUINARIA INSTALACIONES PECUARIAS EXTENSIVAS SIN ESTABULACION INSTALACIONES PECUARIAS INTENSIVAS CON ESTABULACION

ART. 4.4. USO RESIDENCIAL

* DEFINICION Y CATEGORIAS.

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

Dentro del uso residencial se establecen las siguientes Clases y Categorías:

* Clase Vivienda:

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

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela aunque sea mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal.

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

* Clase Residencia:

Categoría 3ª. Residencia colectiva, o espacio edificado para residencia permanente, sobre única parcela en donde los habitantes no tienen la condición de familia, entre los que se encuentran las residencias de ancianos, las residencias de religiosos, colegios mayores, etc. La implantación de estos usos deberá acordarse y regularse mediante un Convenio Urbanístico de Colaboración entre los Promotores y el Ayuntamiento que respete las limitaciones establecidas por estas Normas.



Dentro de esta categoría también se encuadran las casas de huéspedes con un límite de hasta 10 camas, considerándose por encima de este límite como uso terciario comercial en su clase hostelero.

Es condición común a todas las Clases y Categorías la localización de la residencia en la edificación principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares, excepto cuando éstas se adosen a la principal y formen un continuo edificado.

* CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

Se establecen las siguientes condiciones generales para todas las Categorías:

* A. Vivienda exterior y seguridad.

Toda vivienda deberá ser exterior a efectos de condiciones ambientales y de seguridad. Se entenderá que una vivienda es exterior cuando al menos tenga una pieza que cumpla las condiciones de iluminación natural y visibilidad del apartado siguiente, considerando que el espacio exterior deberá ser vía pública o espacio privado abierto sobre vía pública con amplitud suficiente para permitir el acceso de vehículos de bomberos para dar servicio a la fachada a la que asome la vivienda. La separación entre espacio público y privado podrá tener un cerramiento fácilmente practicable en caso de emergencia.

* B. Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

Las viviendas y residencias deberán disponer de una fachada con huecos en contacto con el espacio exterior cuya superficie acristalada no sea menor de una sexta parte de la superficie útil en planta de la estancia que se considere, y que a su vez sea practicable por lo menos 1/12 de su superficie.

* C. Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, como dormitorios, estar, comedor y similares, deberá disponer de aberturas practicable, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Únicamente las piezas no habitables podrán abrir a patios de ventilación. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

Únicamente los cuartos de baño y aseo, y en general de servicio, salvo las cocinas, podrán no tener ventilación directa a fachada o patio, sustituyéndola por un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica.

En ambos casos deberá garantizarse una renovación del volumen de aire del local por hora.

* D. Condiciones de servicios e instalaciones.

De agua. Toda vivienda o residencia deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia, que garantice una dotación mínima de 200 litros por día y por habitante, y que asegure un caudal de 0,15 litros por segundo para agua fría y de 0,10 litros para agua caliente.



De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Tamaño familiar < 5 individuos > 5 individuos

Potencia mínima 5.000 w 8.000 w

De red de saneamiento. Las aguas pluviales y residuales serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano (SU) y Apto para Urbanizar (SAU), y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable (SNU y SNUP).

De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

De servicios. Los nuevos edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

* E. Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por las fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo sea de 0,80 m por encima del caballete de la cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificaciones lindantes, se considerará dicha altura por encima del caballete de la edificación más alta.

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

* F. Condiciones de superficie y de dimensiones mínimas.

El programa mínimo de vivienda permitido en la presente Normativa Urbanística, que determina la condición de vivienda mínima, es el formado por un estar-comedor, una cocina, un dormitorio y un baño. En conjunto dispondrá de una superficie útil cerrada no inferior a 45,00 m².

Se establecen las siguientes dimensiones y superficies útiles mínimas por piezas o estancias de alojamiento de vivienda y residencia:

Cocina: 5 m², y anchura mínima de 1,60 m con distribución de muebles en un solo lado y de 2,10 m con bandas de muebles a ambos lados enfrentados.



Estar-comedor: 15 m² en vivienda de tres o menos dormitorios, y 20 m² en vivienda de más de tres dormitorios. En toda estancia se podrá inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro, y contará con un lado libre mínimo de 2,50 m.

Dormitorio: 6 m², con un lado mínimo de 2,00 m, el individual y 10 m², con un lado mínimo de 2,40 m, el doble, de superficie útil, sin armarios. A esta superficie habrá que sumarle la de armario ropero.

Baño: 3 m², con una dimensión mínima de 1,50 m, que estará compuesto de inodoro, lavabo, bidet y bañera de 1,20 m.

Aseo: 1,10 m², que estará compuesto de inodoro y lavabo.

Vestíbulo de entrada a la vivienda: 1,50 m², con un lado libre mínimo de 1,10 m.

Los dormitorios, las cocinas y los cuartos de baño y aseo serán en cualquier caso recintos o habitaciones independientes. Los cuartos de baño o aseo no abrirán directamente ni a cocina ni a estar o comedor.

El ancho mínimo de los pasillos interiores a la vivienda será en todo su trazado superior a 0,85 m, pudiendo existir interrupciones de esta continuidad por elementos estructurales o de instalaciones de hasta 1 m como máximo de longitud con una anchura mínima de 0,80 m. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares y residencias colectivas este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 m.

Será obligatoria la existencia de 1 baño por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más de ellos. En el caso de residencias colectivas se exigirá un mínimo de 1 cuarto de baño, con las condiciones antedichas, por cada tres dormitorios o seis camas.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para el uso residencial será de 2,60 m. No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de 2,40 m, y los espacios destinados a servicios de la vivienda o residencia, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a 2,20 m.

En cualquier estancia se permitirá un máximo del 25% de la superficie útil de la misma con una altura libre mínima inferior a 2,60 m, pero igual o superior a 2,30 m.

* G. Condiciones de posición.

No se permite el uso residencial en posición bajo rasante, sea la planta sótano o semisótano. Únicamente se permitirán dependencias de servicio de la vivienda, en cualquiera de las categorías, pero en ningún caso estancias ni dormitorios.

* H. Condición de aparcamiento.

Siempre que sea posible, toda edificación de nueva planta, destinada únicamente al uso residencial o, en su caso, la parte destinada a este uso, deberá contar con, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda, más las correspondientes al exceso resultante de computar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construídos, aplicándose este segundo criterio si no existieran viviendas dentro de la parcela correspondiente que se considera, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación para el suelo urbano.



La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse, bien al aire libre, cubierto o sin cubrir, o bien en planta baja, semisótano o sótano.

ART. 4.5. USO TERCIARIO COMERCIAL (COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNION).

*** DEFINICION.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, a artesanos, y también los locales abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquería, bares, etc.).

*** CLASES Y CATEGORIAS.**

Se establecen las siguientes:

Clase Comercio:

Categoría 1ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 m² de superficie de zona de venta en el primer caso, y total en el segundo, constituyendo única razón comercial.

No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de venta.

Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

Categoría 4ª. Galerías y centros comerciales de hasta 2.500 m² de superficie de venta, integrados por una o varias razones comerciales.

Categoría 5ª. Grandes centros comerciales de más de 2.500 m² de superficie de zona de venta.

Clase Hostelero:

Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construídos sobre rasante, incluídas en esta superficie las instalaciones



nes complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Categoría 8ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de más 50 habitaciones y más de 2.500 m² totales construídos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

Clase Centros de Reunión:

Categoría 9ª: Establecimientos de bebidas, cafés y restauración en todos los casos sin espectáculo ni hospedaje.

Categoría 10ª. Establecimientos de reunión y espectáculos en locales cerrados.

Categoría 11ª. Establecimientos de reunión y espectáculo en instalaciones al aire libre.

*** CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A, B, C, D y E del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la Clase Hostelero.

*** A. Condiciones particulares de los espacios públicos:**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:

Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta antiincendios.

No se admitirán los usos públicos comerciales en las plantas de sótano excepto que se destine a almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,00 m para las Clases Comercio y Centros de Reunión. Para la Clase Hostelero será la fijada para el uso residencial y en las áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

*** B. Condición de servicios higiénicos.**

Para todas las Categorías deberá proyectarse 1 retrete y 1 lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público, los servicios se independizarán por



sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente, se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

*** C. Condición de aparcamiento obligatorio.**

Para las Categorías de la 1ª a la 9ª, se dispondrá 1 plaza de aparcamiento, dentro de la parcela, cada 100 m2 o fracción de superficie edificada, y en las Categorías 10ª y 11ª se dispondrá 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 en las mismas condiciones que en el caso anterior. Será obligatoria esta condición, salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique lo contrario.

Los establecimientos que amparan las Categorías 4ª y 5ª, deberán resolver obligatoriamente la carga y descarga de productos y materias dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado.

ART. 4.6.USO TERCARIO OFICINAS.

*** DEFINICION Y CATEGORIAS.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de venta y desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales, oficinas privadas o públicas de gestión, etc.

Se establecen para este uso las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

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

Categoría 3ª. Oficinas privadas con atención al público, asociadas a otros usos o aisladas.

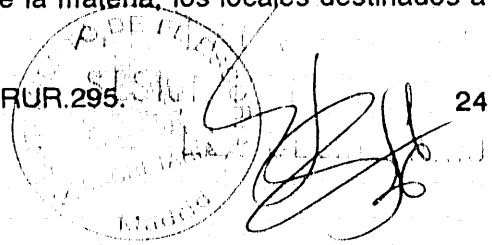
Categoría 4ª. Oficinas de la Administración sin atención al público.

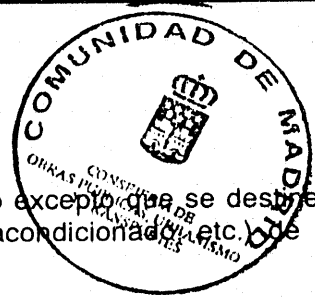
*** CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

Se consideran condiciones generales para el presente uso las señaladas en los apartados A,B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

*** A. Condiciones particulares de los espacios.**

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán cumplir:





No se admitirán los usos de oficinas en las plantas sótano excepto que se destinen a almacén asociado o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etc.) de la edificación.

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

La altura libre mínima será de 3,00 m en edificio de uso exclusivo. En edificio de uso mixto se adoptará la altura del uso característico o principal de la Zona de Ordenanza de aplicación.

*** B. Condición de servicios higiénicos.**

Para todas las Categorías deberá proyectarse 1 retrete y 1 lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia del público. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público, se independizarán respecto a los sexos. Para el caso de que las condiciones impuestas por la reglamentación sectorial sea diferente, se aplicará la más restrictiva.

No podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de transición.

*** C. Condición de aparcamiento obligatorio.**

Para todas las Categorías contempladas se dispondrá 1 plaza de aparcamiento, dentro de la parcela en que se sitúe, cada 100 m², o fracción, de superficie edificada. Será obligatoria esta condición salvo que en la correspondiente Zona de Ordenanza de suelo urbano se indique lo contrario.

ART. 4.7.USO DOTACIONAL.

*** DEFINICION Y CATEGORIAS.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como centros destinados a la educación y la cultura, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas.

*** Clase Educación y Cultura:**

Categoría 1ª. Centros de educación preescolar, de titularidad pública o privada.

Categoría 2ª. Centros de educación general básica (EGB), de titularidad pública o privada.

Categoría 3ª. Centros de bachillerato (BUP), orientación universitaria (COU), o formación profesional (FP) de titularidad pública o privada.



Categoría 4ª. Centros de enseñanza universitaria o destinados a la investigación, de titularidad pública o privada.

Categoría 5ª. Otras enseñanzas oficiales (Conservatorio de música, Educación física y deportiva, etc.)

Categoría 6ª. Enseñanza de actividades no reguladas por la Administración (servicios de enseñanza en general).

Categoría 7ª. Centros culturales, museos y bibliotecas.

* Clase Asistencial:

Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

Categoría 9ª. Centros de servicios sociales con residencia colectiva, de titularidad pública o privada, tales como residencias de ancianos, centros de acogida infantil o adultos, etc. La implantación de estos usos deberá acordarse y regularse mediante Convenio Urbanístico de Colaboración con el Ayuntamiento respetando las limitaciones establecidas por estas Normas, sin que se considere modificación de las Normas dicha implantación.

* Clase Sanitario:

Categoría 10ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana sin internamiento, de titularidad pública o privada (ambulatorios, consultas, clínicas odontológicas, matronas, enfermeras, laboratorios análisis, etc.).

Categoría 11ª. Establecimientos sanitarios para la medicina humana con internamiento, de titularidad pública o privada (hospitales, clínicas y sanatorios, etc.).

Categoría 12ª. Establecimientos veterinarios.

* Clase Servicios públicos:

Categoría 13ª. Centros de la Administración Local, Autonómica o Estatal, con atención al público (Ayuntamiento, oficina de correos, cuartel de la Guardia Civil, etc.).

* Clase Religioso:

Categoría 14ª. Centros de culto y reunión sin residencia colectiva aneja.

Categoría 15ª. Centros de culto y reunión con residencia colectiva aneja. La implantación de estos usos deberá acordarse y regularse mediante Convenio Urbanístico de Colaboración con el Ayuntamiento respetando las limitaciones establecidas por estas Normas, sin que se considere modificación de las Normas dicha implantación.

* Clase Deportivo:

Categoría 16ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierta o al aire libre.

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and partially legible, containing the text 'COMUNIDAD DE MADRID' and 'SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES'. The date '26 DE JUNIO DE 1993' is also visible.

Categoría 17ª. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores, bajo cubierta o al aire libre.



*** CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

* A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con estos u otros usos, y entre ellos los previstos en la presente Normativa.

* B. Cuando acojan actividades de educación, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

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

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

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

* F. Cuando acojan actividades residenciales colectivas, se estará a las determinaciones que efectúan estas Normas para este uso.

*** CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ESPACIOS DOTACIONALES.**

Todos los centros tendrán dentro de su parcela un espacio destinado a aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 50 espectadores en los centros de reunión y espectáculos, cada 10 personas en el religioso con residencia, y cada 5 camas en el hospitalario con internamiento. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construída deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, con espacio para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las Clases y Categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén e instalaciones del centro.

*** CONDICIONES PARTICULARES DE LA CLASE DEPORTIVO.**

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



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

En instalaciones cubiertas, y en obras de nueva planta, la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,60 m, no admitiéndose sótanos con estancias habitables o que no estén destinadas a almacén de material o instalaciones mecánicas del centro.

ART. 4.8.USO INDUSTRIAL

* DEFINICION.

Es el que corresponde a los establecimientos dedicados, tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, como al almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos y sus servicios. Se definen las siguientes Clases y Categorías:

* Clase Industria Ordinaria y Talleres.

Categoría 1ª. Actividades que son totalmente compatibles con los usos residenciales. Comprende los pequeños talleres e industrias que, por su pequeña potencia instalada, o por no desprender gases, polvo, olores, ni originar ruidos ni vibraciones, pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Actividades tolerables por el uso residencial únicamente previa adopción de las adecuadas medidas correctoras y protectoras, que tienen una compatibilidad total con usos no residenciales. Se refiere a la pequeña industria que no está clasificada o que estando clasificada puede ser compatible con usos residenciales previa adopción de las medidas correctoras citadas.

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

Categoría 4ª. Actividades especiales solamente admisibles en edificio exento de uso exclusivo y único, que por su singularidad, peligrosidad, o relación con el medio en que se debe implantar, requiere de su instalación aislada, alejada o no, de las zonas urbanas o habitadas, y en lugares específicos que faciliten su desarrollo y servicio.

* Clase Industria Agropecuaria:

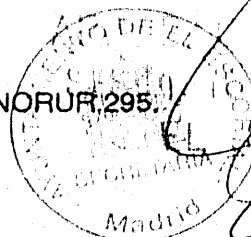
Categoría 5ª. Industria de transformación agropecuaria.

* Clase Industria extractiva:

Categoría 6ª. Industria extractiva, que se desarrollará con carácter exclusivo en el medio no urbanizable.

* Clase Almacenamiento.

Categoría 7ª. Almacenes compatibles con usos residenciales y/o asociados a otros usos.





Categoría 8ª. Almacenes compatibles exclusivamente con usos industriales.

Categoría 9ª. Almacenamiento de productos agrícolas.

Categoría 10ª. Almacenamientos especiales (depósitos de agua, silos, depósitos de combustibles, etc.).

* Clase Garaje Aparcamiento.

Categoría 11ª. Asociado a otros usos, sin explotación comercial.

Categoría 12ª. Aparcamiento de explotación comercial, no asociado directamente a otros usos.

*** CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

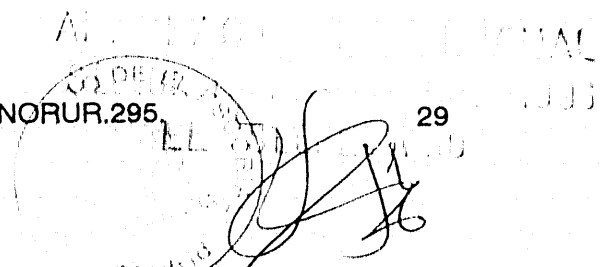
* A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

* B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/1.961 del Ministerio de Industria) y su desarrollo posterior, y cumplirán lo establecido por lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

* C. Los límites máximos admisibles para cada una de las Categorías industriales definidas en el apartado 10.8.1. anterior son las que se exponen en la siguiente tabla:

TABLA 10 6 2 LIMITES DE LAS INSTALACIONES INDUSTRIALES

CATEGORIA INDUSTRIAL	FUERA DE POLIGONO		EN		EN	
	Edificio No Exclusivo Cualquier planta	Planta baja	Edificio Exclusivo	POLIGONO INDUSTRIAL		SUELO NO INDUST.
1ª	300 0,05 5	500 0,05 10	libre 0,1 60	---	---	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
2ª		500 0,085 10	libre 0,1 90	libre 0,1 350		m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
3ª				libre ilimit ilimit		m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima
4ª a 6ª				libre ilimit ilimit	libre ilimit ilimit	m2 construidos Kw/m2 densidad potencia Potencia mecánica máxima



Con la limitación derivada de la edificación y condiciones de volumen máximos de la ordenanza de aplicación que en cada caso se trate.



Debiendo de tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta lo siguiente:

En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a 1/2 CV.

La superficie computada no incluirá nada más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas u otras dependencias no ligadas directamente ni funcionalmente al proceso productivo.

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

* D. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de recogida de basuras deberán ser llevados directamente al vertedero adecuado por cuenta del titular de la instalación industrial.

* E. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

* F. Cuando la superficie de producción y/o almacenaje destinados a tal fin la actividad dispondrá dentro de la parcela de:

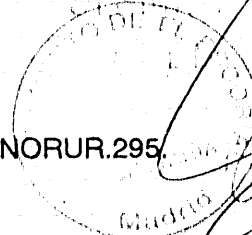
Una zona de carga y descarga de 32 m² de superficie mínima con su lado menor de, al menos, 4 ms.

1 plaza de aparcamiento de 15 m² de superficie mínima con su lado menor de, al menos, 2,5 m por cada 200 m² construidos, o fracción, destinados a tal fin. Dichas plazas de aparcamiento y carga y descarga podrán localizarse en su caso en los espacios de retranqueo obligatorio de la edificación dentro de la parcela.

ART. 4.9. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

*** DEFINICION Y CATEGORIAS.**

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





Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

* Clase de espacios libres.

Categoría 1ª. Espacios Libres Públicos. Espacios urbanos destinados al uso público en los que la vegetación no es el elemento característico, tales como plazas u otros espacios análogos.

* Clase Jardines y Juegos de Niños:

Categoría 2ª. Area ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo y recreo de los habitantes, y al amueblamiento urbano.

Categoría 3ª. Area destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

Categoría 4ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

* Clase Protección.

Categoría 5ª. Franjas de protección de vías de comunicación, redes viarias y ferroviarias, constituídas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

*** CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones provisionales (kioscos de bebidas o prensa, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

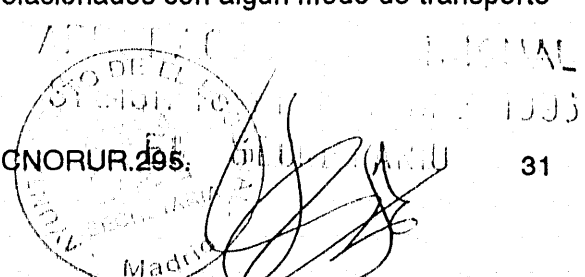
Los espacios libres de edificación de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie, al descubierto y sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.), hasta un máximo del 5% de la superficie de la zona libre, privada en este último caso.

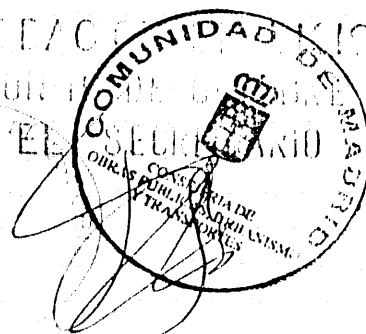
ART. 4.10. USO DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS.

*** DEFINICION.**

Es el propio de los espacios que acogen las instalaciones, mecanismos y edificaciones que soportan el servicio e infraestructura del núcleo urbano, en su totalidad o en parte.

Se incluyen dentro de este uso tanto los usos infraestructurales relacionados con los servicios básicos urbanos (transformación de energía, almacenamiento de agua potable, depuración y tratamiento de aguas residuales, etc.), como los relacionados con algún modo de transporte (estación y apeaderos de ferrocarril).





ART. 4.11. USO DE RED VIARIA.

* DEFINICION.

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario, existente o de nueva creación, destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras, creadas, entre otros fines, a tales efectos.

Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Peonal, o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

Categoría 2ª. De coexistencia, o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que al tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

* CONDICIONES PARTICULARES.

El viario se ajustará, en el suelo urbano (SU) y apto para urbanizar (SAU), a las condiciones técnicas y de dimensiones establecidas en el Capítulo correspondiente de las presentes Normas, y en el suelo no urbanizable (SNU y SNUP), a lo dispuesto por la Dirección General de Carreteras cuando se refiera a vías de tráfico para automóviles.

Cualquier construcción o instalación deberá respetar los gálibos mínimos establecidos en la legislación vigente.

La separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, en el suelo urbano (SU) y en el apto para urbanizar (SAU), deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel entre ambas zonas. Las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 0,75 m.

Los estacionamientos para automóviles que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas, y contarán, en cualquier caso, con las siguientes dimensiones mínimas:

Plaza de aparcamiento (automóvil turismo): 450 cm de largo y 220 cm de ancho.

Carril interior de aparcamiento: 220 cm si es en línea, 450 cm si es en batería (90º) y 350 cm si es en espina (45º).

En ningún caso en suelo urbano (SU) o apto para urbanizar (SAU), se admitirán áreas de aparcamiento en superficie superiores a las 50 plazas, excepto en las áreas colindantes a las estaciones de transporte público, en cuyo caso podrá rebasarse dicho límite, si bien deberá



arbolarse interiormente, diferenciándose además las sendas de peatones para acceso a la zona de aparcamiento.

Para las condiciones de edificabilidad máxima correspondiente a este uso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Servicios Urbanos, para suelo urbano.

ART. 4.12. USO AGROPECUARIO.

*** DEFINICION Y CATEGORIAS.**

Comprende los espacios, dependencias e instalaciones destinados al cultivo, almacenamiento de productos o maquinaria agrícolas, y al alojamiento y estabulación de animales de granja, correspondientes a actividades comprendidas dentro del sector productivo primario.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes Categorías:

Categoría 1ª. Cultivos exclusivos sin ningún tipo de edificación complementaria aneja (invernaderos, almacenes, etc.).

Categoría 2ª. Instalaciones para almacenamiento de productos o maquinaria agrícola.

Categoría 3ª. Instalaciones pecuarias extensivas sin estabulación, que no requieran edificaciones especiales.

Categoría 4ª. Instalaciones pecuarias intensivas de ganadería estabulada con edificaciones especiales.

*** CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.**

* A. Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas Urbanísticas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

* B. Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

* C. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

* D. No se permite este uso en plantas de sótano o semisótano.

* E. En función de la situación en suelo urbano (SU), apto para urbanizar (SAU) o no urbanizable (SNU y SNUP), cumplirán todas las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas para cada clase de suelo.

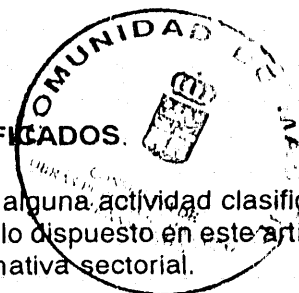
15-1-2011
AL
133

ART. 4.13. CONDICIONES ESPECIALES PARA USOS CLASIFICADOS.

En el caso de que en un edificio con uso residencial se instalase alguna actividad clasificada como molesta, nociva, insalubre o peligrosa, le será de aplicación lo dispuesto en este artículo y concordantes, sin perjuicio del estricto cumplimiento de su normativa sectorial.

Específicamente, se incluyen en esta regulación los usos de comercio, hosteleros, centros de reunión y los usos industriales.

Para poder autorizar la instalación de cualquier actividad de las referidas en este artículo, deberá cumplirse estrictamente la Ley de Propiedad Horizontal, principalmente en todo lo que sea concurrente con el derecho de los vecinos de la finca. Sin la aquiescencia de los vecinos de la finca, será nula la aprobación de cualquier licencia de obra, reforma, actividad o apertura que pudiera concederse en estos casos.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
SEPTIEMBRE DE OCTUBRE 1993
EL SECRETARIO