

CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

CAPITULO 4º. NORMAS GENERALES DE USO

	página
Art.4.1. DEFINICIÓN.....	2
Art.4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS.....	2
Art.4.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	2
Art.4.4. ESTRUCTURA DE LOS USOS.....	3
4.4.1. USOS GLOBALES.....	3
4.4.2. USOS PORMENORIZADOS.....	3
4.4.3. LOCALIZACIÓN DE LOS USOS.....	3
4.4.4. CUADRO GENERAL DE LOS USOS.....	5
Art.4.5. USO RESIDENCIAL.....	7
4.5.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.....	7
4.5.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.....	8
Art.4.6. USO TERCIARIO.....	10
4.6.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.....	10
4.6.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.....	12
Art.4.7. USO EQUIPAMIENTO.....	14
4.7.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.....	14
4.7.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.....	15
4.7.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.....	16
Art.4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES.....	16
4.8.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.....	16
4.8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.....	16
4.8.3. CONDICIONES DE APARCAMIENTO.....	17
4.8.4. OTRAS CONDICIONES.....	18
Art.4.9. INFRAESTRUCTURAS.....	18
4.9.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.....	18
4.9.2. CONDICIONES PARTICULARES.....	19
Art.4.10. ESPACIOS LIBRES.....	20
4.10.1. DEFINICIÓN, CLASES Y CATEGORÍAS.....	20
4.10.2. CONDICIONES PARTICULARES.....	21
Art.4.11. NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LAS PLAZAS MINIMAS NECESARIAS DE APARCAMIENTO PARA AUTOMOVILES DE TURISMO Y FURGONETAS ASIMILABLES.....	21
4.11.1. USO RESIDENCIAL.....	21
4.11.2. USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL.....	21
Art.4.12. INCOMPATIBILIDAD ENTRE CIERTOS USOS O ACTIVIDADES.....	26
4.12.1. OBJETO.....	26
4.12.2. ACTIVIDADES MEDIOAMBIENTALMENTE SIGNIFICATIVAS, INCOMPATIBILIDADES Y EFECTOS ADITIVOS.....	26
4.12.3. REGULACION DE LA INCOMPATIBILIDAD.....	28
4.12.4. EFECTOS CONTAMINANTES NO TOLERABLES POR EXCESIVOS, O POR ACUMULACION DE EFECTOS MEDIOAMBIENTALES CON OTROS PROYECTOS O ACTIVIDADES.....	28

CAPITULO 4º

SECCIÓN 1ª

NORMAS GENERALES DE LOS USOS

ART. 4.1. DEFINICIÓN

Son las normas a las que deben sujetarse las actividades en los edificios según las zonas en que éstos se sitúen.

ART. 4.2. REGULACIÓN DE LOS USOS

El PGOU regula de forma pormenorizada los usos admisibles en el suelo urbano finalista, según las condiciones establecidas en cada Ordenanza.

En el suelo urbano remitido a planeamiento de desarrollo la ficha correspondiente de cada Unidad de Ejecución (APR, APE) indica la Ordenanza de aplicación de cada zona en que resulte dividido el suelo delimitado.

En las áreas de Planeamiento Incorporado (API) los usos son los determinados por el Plan Parcial u otro instrumento de planeamiento previamente aprobado, que se incorpora a este Plan General, con las determinaciones complementarias que indique la ficha correspondiente.

En el suelo urbanizable incorporado (UZI) los usos son los determinados en el Plan Parcial previamente aprobado que se incorpora al PGOU, con aquellas modificaciones indicadas en la ficha correspondiente.

En el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable (UZ) los usos pormenorizados se establecerán de acuerdo con las Normas Zonales de suelo urbano con aquellas precisiones específicas que en los Planes Parciales puedan ser necesarias.

En el suelo no urbanizable (SNU) se determinan, para cada categoría definida, los usos admisibles.

El uso prohibido es aquel que se considera incompatible con el uso principal. Las diferentes Ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos compatibles.

ART. 4.3. CLASIFICACION E INTENSIDAD DE LOS USOS:

En relación con su localización los usos se clasifican en:

- a) Usos permitidos.
- b) Usos autorizables en localizaciones especiales.
- c) Usos prohibidos.

USO PERMITIDO: es aquel que puede implantarse por estar expresamente catalogado como tal o ser de naturaleza completamente asimilable.

USO AUTORIZABLE EN LOCALIZACION ESPECIAL: todo aquel expresamente catalogado bajo tal condición, o de naturaleza completamente asimilable, que puede ser implantado sin alteración de las características y fines propios de esa zona territorial por su singularidad en relación con otras a las que el planeamiento somete a la misma ordenación. Las condiciones de intensidad de este uso, las razones que hacen singular la zona y las posibles condiciones adicionales requieren su estudio particular bajo los principios de garantía de mantenimiento de los fines y características territoriales que persigue el planeamiento, así como de la ausencia de agravios comparativos. Por lo que todo acuerdo de aprobación de

este uso deberá necesariamente recoger ese estudio.

USO PROHIBIDO: Aquel que no puede implantarse ni autorizarse, por considerarse incompatible con el uso principal o característico de la zona territorial. Las diferentes ordenanzas los definen o de forma expresa, o por exclusión, al no figurar en la relación de usos permitidos. Cualquier uso no expresamente comprendido como uso permitido o que resulte autorizable de acuerdo con las definiciones anteriores es uso prohibido.

En relación con su intensidad los usos permitidos y los usos autorizables en localizaciones especiales se clasifican en:

1.- Uso principal o característico.

2.- Uso compatible

3.- Uso complementario

USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO: todo aquel que define con carácter predominante una zona del territorio, pudiendo llegar a ser el único en toda la zona.

USO COMPATIBLE: todo aquel que puede coexistir con el uso principal que caracteriza una zona del territorio, sin que éste quede alterado o desvirtuado en sus características o fines que le son propios, y que aunque puede llegar a ser el único dentro de una edificación no caracteriza la zona del territorio. Su limitación en intensidad se regula mediante categorías. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular coeficientes de intensidad.

USO COMPLEMENTARIO: todo aquel que puede coexistir con otros usos permitidos, pero con intensidad limitada, en general, al 20% de la superficie total edificada sobre rasante en relación al resto de usos en la edificación en que se sitúen, para que no altere o desvirtúe las características o fines propios de una zona del territorio. Las ordenanzas particulares en cada caso podrán regular otros coeficientes de intensidad entre usos, en virtud de su finalidad u objeto primordial.

ART. 4.4.- ESTRUCTURA DE LOS USOS.

A los efectos de asignación de usos pormenorizados en suelo urbano y usos globales en el suelo urbanizable se establece la siguiente estructura de los usos:

4.4.1. Usos globales.

1. Residencial.
2. Terciario.
3. Equipamiento.
4. Industrial.
5. Infraestructuras.
6. Espacios libres.

4.4.2. Usos pormenorizados.

Los usos globales se pormenorizan en las siguientes clases:

1. Residencial.

- A: Vivienda.
- B: Residencia comunitaria.

2. Terciario.

- A: Comercio.
- B: Oficinas.
- C: Hotelero (con exclusión específica de Apartahoteles).

D: Reunión.

E: Espectáculos.

3. Equipamiento.

A: Educación

B: Cultural.

C: Asistencial.

D: Sanitario.

E: Institucional.

F: Religioso.

G: Deportivo.

H: Otros servicios públicos.

4. Industrial.

A: Industria ordinaria y talleres.

B: Almacenes.

C: Producciones audiovisuales.

5. Infraestructuras.

A: De servicios urbanos.

B: Anexas a red viaria.

C: Garajes y aparcamiento.

6. Espacios libres y deportivos.

A: Zonas verdes.

4.4.3. Localización de los usos.

Según su localización los usos pormenorizados podrán situarse:

1. Como uso principal en edificio de uso exclusivo o bloque de edificación diferenciado.
2. Como uso principal autorizable en localizaciones especiales.
3. Como uso compatible o complementario en las siguientes plantas de la edificación:
 - 3.1. Plantas bajo rasante
 - 3.2. Planta baja
 - 3.3. Planta primera o entreplanta
 - 3.4. Otras plantas superiores
4. Como uso compatible o complementario autorizable en localizaciones especiales.

4.4.4. Cuadro general de los usos

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO		
			PRPAL	COMPATIBLE/ COMPLEMENT	
1) Residencial	A) Vivienda	1) Unifamiliar	1	4	
		2) Bifamiliar	1		
		3) Multifamiliar	1		
	B) Residencia comunitaria	1) Religiosos, estudiantes, etc. hasta 30 plazas	1	3.2/ 4	
2) Terciario	A) Comercio (según Clasificación de Actividades Económicas)	1) Superficie hasta 200 m ² Única razón comercial	1	3.2/ 4	
		2) Superficie hasta 500 m ² y una o varias razones comerciales	1	3.2/ 4	
		3) Superficie hasta 1.500 m ² y una o varias razones comerciales	1		
		4) Superficie hasta 2.500 m ² y una o varias razones comerciales	1		
		5) Superficie superior a 2.500 m ² y una o varias razones comerciales	1		
	B) Oficinas	1) Despachos y consultas profesionales	-	3.2 / 3.3 / 3.4/4	
		2) Sin atención al público	1	3.2 / 3.3 / 3.4/4	
		3) Con atención al público	1	3.2 / 3.3/4	
	C) Hotelero	1) Hasta 50 habitaciones y 2.500 m ² c.	1 / 2		
		2) A partir de 51 habitaciones y 2.501 m ² c.	1		
	D) Reunión	1) Restaurantes y similares hasta 50 plazas	1	3.2/4	
		2) Idem. de más de 50 plazas	1	3.2	
		3) Bares, cafeterías y asimilables	1	3.2	
		4) Salas de fiestas, discotecas, bares de copas y asimilables	1	4	
		5) Clubes sociales	1	3.2/4	
	E) Espectáculos	1) De carácter compatible con uso residencial, cines, teatros, etc.	1	4	
		2) Cines, salas con espectáculo, plazas de toros, etc.	1	4	
	3) Equipamiento	A) Educación	1) Preescolar (0 a 6 años)	1	-
			2) Primaria (6 a 11 años)		
			3) ESO (12 a 15 años)		
			4) Bachillerato y FP (16 a 17 años)		
			5) Universitario		
			6) Otras Enseñanzas		
			7) Academias privadas		
		B) Cultural	1) Salas exposiciones y similares	1 / 2	3.2/4
			2) Museos y bibliotecas	1 / 2	
		C) Asistencial	1) Clubes u hogares de mayores o jóvenes (sin residencia)	1	4
			2) Ludotecas	1	-
3) Residencias de mayores			2		
4) Centros de prestación de servic.de asistencia social			1	3.2/4	
D) Sanitario		1) Sin internamiento (clínicas, ambulatorios, consultas, etc.)	1	3.2/4	
		2) Con internamiento Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)	1	-	
		3) Establecimientos veterinarios	1	3.2/4	
E) Institucional		1) Centros de la Administración Central, Autonómica o Local	1	-	
		2) Oficinas de la Admón. con atención al público.	1	3.2 / 3.3/4	
F) Religioso	1) Centros de culto y reunión	1	-		

USO GLOBAL	CLASE	CATEGORÍA	SITUACIÓN COMO USO		
			PRPAL	COMPATIBLE/ COMPLEMENT	
	G) Deportivo	1) Locales cerrados o abiertos sin espectadores	1	3.2/4	
		2) Idem. con espectadores	1		
	H) Otros servic. públicos.	1) Mercados	1	4	
		2) Bomberos			
3) Policía					
4) Cantones de limpieza					
5) Cementerios					
6) Otros similares					
4) Industrial	A) Industria y talleres	1) Instalac.y talleres con sup. hasta 150 m ² y 5 CV	1	3.2/4	
		2) Id. con sup. hasta 250 m ² y 10 CV	1	3.2/4	
		3) Incompatibles con uso de vivienda	1		
	B) Almacenes	1) Compatible con uso residencial.	1	3.2/4	
		2) Compatible con uso industrial	1	3.2/4	
		3) Incompatib. con otro uso	2		
	C) Producciones audiovisuales y similares	1) Estudios y producción	1		
5) Infraestructuras	A) De servicios urbanos	1) Producción, transporte y distribución energía eléctrica	2	4	
		2) Captación y distribución de agua	2	4	
		3) Saneamiento y depuración	2	4	
		4) Otros (gas, telefonía...) (*)	2	4	
		5) Residuos sólidos	2	-	
	B) Anexos. Red viaria	1) Gasolineras o Estaciones de Servicio de Carburantes	1 (2 Red inter-comarcal)	4	
	C) Garajes y aparcamiento	1) Asociado a los usos - Residencial - Terciario - Equipamiento - Industrial - Infraestructuras de servicio - Espacios libres y deportivos		3.1/3.2/4	
		2) Uso público exclusivo	1/2	4	
	6) Espacios libres	A) Zonas verdes	1) Parque urbano	2	4
			2) Jardines y plazas		
3) Protección de vías					
4) Anexo a viario					
5) Jardines privados					

NOTAS:

(Véanse condiciones particulares de usos que se restringen en plantas con suelo bajo rasante)

El precedente listado de usos no debe entenderse excluyente y cerrado, sino genérico y aplicable a otros usos similares a los que aquí se definen, de acuerdo con las siguientes directrices:

- 1) Los usos no contemplados, se asimilarán a los usos y categorías definidos en este cuadro siguiendo el criterio de similitud física y de repercusión medioambiental, en caso de duda fundamentada, se tratarán como usos autorizables en localizaciones especiales.
- 2) Si se produjese en la aplicación de la tabla incompatibilidad absoluta entre usos cualquiera que sea la zona donde se pretendiesen ubicar actividades y/o instalaciones, cuya implantación habitual, típica o característica precise su compatibilidad, el uso que según la tabla no resulte compatible se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

4.4.5.- Definiciones:

RAZÓN EMPRESARIAL: se entiende por ello, un negocio único con un fin empresarial específico, cuyo titular es una persona física o jurídica única. Las sociedades naturales se interpretarán como una persona jurídica única.

RAZÓN COMERCIAL: se entiende por ello una razón empresarial exclusivamente de uso terciario clase comercio. Se asimilará a este concepto una razón empresarial de uso terciario clase oficinas categoría 3ª nivel 1 de naturaleza comercial, si bien como uso complementario.

AGRUPACIÓN DE COMERCIOS: se emplea para expresar la coexistencia de varias razones comerciales dentro de un único edificio, o de un bloque de edificación diferenciado, o de una zona de la edificación cuyos accesos desde el exterior sean independientes de cualesquiera otras zonas o edificaciones. A efectos de la aplicación de estas normas la agrupación de comercios podrá implantarse como si se tratase de una sola razón empresarial.

SECCIÓN 2ª.- Condiciones Particulares de cada uso

ART. 4.5.-USO RESIDENCIAL

4.5.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento temporal o permanente de tipo familiar o similar.

Dentro del uso global residencial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase vivienda

Categoría 1ª. Unifamiliar. Una única vivienda dispone de una parcela adscrita con acceso independiente. La edificación puede quedar exenta (aislada), con una pared medianera a otra edificación colindante (pareada) o con más de una pared medianera con otras viviendas colindantes (agrupada o en fila o hilera).

Dentro de esta categoría se consideran como tales los conjuntos de viviendas unifamiliares, que, privatizando cada una de ellas una parcela de superficie nunca inferior a 250 m², utilicen mancomunadamente un espacio libre limitrofe de dimensión suficiente para completar aquella superficie requerida como mínima por la Ordenanza correspondiente. Dicho espacio estará destinado a zonas comunes (usos deportivos privados, aparcamientos bajo y sobre rasante, etc.) que no desvirtúen su carácter de libre privado proindiviso.

Categoría 2ª. Bifamiliar. Dos viviendas se sitúan sobre una única parcela adscrita, con un solo acceso desde la calle. Las viviendas forman un solo conjunto edificado.

El espacio libre de parcela es mancomunado para los dos alojamientos sin que sea posible su división.

Categoría 3ª. Multifamiliar. Las viviendas disponen de acceso común y compartido desde el espacio exterior en condiciones tales que pueda ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

La tipología será de Bloques Abiertos o de Manzana Cerrada.

B) Clase de residencia comunitaria

Categoría 1ª. Residencia fija o temporal en que sus usuarios no tienen la condición estricta de "familia". Se incluyen en esta categoría las residencias de religiosos con alojamientos temporales de retiro o ejercicios espirituales, residencias de estudiantes, u otros colectivos

singulares asimilables (excluyéndose los “apartahoteles” o instalaciones similares).

Se fija su capacidad máxima en 30 residentes, por encima de la cual las instalaciones se consideran como terciario – hotelero, siéndoles de aplicación las condiciones específicas de este uso. Se excluyen asimismo de esta clase del uso residencial las residencias de ancianos y los centros de acogida con o sin residencia fija y otros establecimientos similares, cuyo uso queda regulado como equipamiento de clase asistencial.

4.5.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Será de aplicación en aquello que no se oponga a lo estipulado en estas Ordenanzas, la O.M. 24/II/1.944 referente a las condiciones higiénicas mínimas de las viviendas.

A) Iluminación y ventilación

Toda pieza habitable deberá disponer de una fachada con huecos de contacto con el espacio exterior, cuya superficie acristalada no sea menor de 1/6 de la superficie útil de la estancia que se considere y que a su vez sea practicable en, al menos, 1/8 de esta superficie.

Las piezas no habitables (baños y aseos) podrán reducir la superficie del hueco de iluminación y ventilación a 1/10 de su superficie útil en planta, permitiéndose, en todo caso, la ventilación por "shunt" o dispositivo similar, que garantice una renovación por hora.

B) Servicios e instalaciones

Dotación mínima de agua.- 200 litros/habitante/día.

De energía eléctrica

Potencia mínima.-	5.000 W	Tamaño familiar (< 5 individuos)
	8.000 W	(> 5 individuos)

De saneamiento

Las aguas pluviales y residuales serán recogidas a través de la red municipal en suelo urbano y urbanizable. En suelo no urbanizable se permite la utilización de fosas sépticas, siempre que el colector municipal más próximo se encuentre a más de 200 m. de la instalación de que se trate.

De servicios

Los edificios que contengan más de una vivienda, así como las residencias colectivas, dispondrán de un local destinado a basuras debidamente ventilado y que contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza en planta baja. Podrán estar situados en planta baja rasante siempre que dispongan de acceso sin barreras a través de rampa y tengan ventilación adecuada.

C) Condiciones de evacuación de humos y gases

Los humos y gases de calentadores y calderas serán evacuados por medio de conductos apropiados hasta la cubierta de la edificación hasta una altura mínima de 0,80 m. por encima del punto más alto de la cubierta que se halle situado en un radio de 2 m. del conducto.

En caso de diferencia de altura entre construcciones colindantes, la altura de coronación del conducto sobrepasará 0,80 m. mínimos, la correspondiente a la de la edificación más alta de las consideradas.

Los gases de combustión de calderas y calentadores de gas se regirán por su normativa específica (RITE). Las ventilaciones de garajes, cuartos de maquinaria, ascensores y cuartos de calderas serán independientes de las que pueden requerir las viviendas como tales (cocinas,

baños, basuras, etc.) y se regirán por su normativa específica (RITE, OGPMAU, etc.). Las viviendas multifamiliares dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para gas refrigerante entre esa zona y cada vivienda.

D) Condiciones de superficie y dimensiones mínimas

Vivienda mínima

Queda definida por el programa siguiente:

- Hall
- Dormitorio doble o dos sencillos
- Baño
- Estancia
- Cocina independiente
- Tendedero (no exigible en caso de que exista un patio interior y la cocina disponga de ventana dando al mismo).

Superficie útil mínima: 50 m².

Superficie útil mínima de piezas en viviendas y residencias

- Hall.- 4 m² con anchura mínima de 1,80 m.
- Cocina.- 6 m² con anchura mínima de 1,80 m.
- Dormitorio sencillo (1 cama).- 6 m² (descontando armarios) con anchura mínima de 2,20 m.
- Dormitorio doble.- 12 m² (sin computar armarios) con anchura mínima de 2,75 m.

Los dormitorios dispondrán de armarios empotrados con superficie mínima de 0,60 m² en dormitorios sencillos y 0,90 m² en dormitorios dobles. La profundidad útil mínima será de 0,6 m.

- Baño.- 3 m² con anchura mínima de 1,40 m.

- Pasillos. Anchura libre mínima 0,90 m en viviendas y 1,20 m en residencias comunitarias.

En pasillos o corredores de zonas comunes de vivienda colectiva o residencias comunitarias, la anchura mínima libre será de 1,20 m.

- Estancia.- Superficie mínima 14 m² en programas que incluyan un dormitorio doble o dos sencillos.

Esta superficie se incrementará en 2 m² por cada persona o cama incluida en programas mayores hasta 24 m² mínimos correspondientes al alojamiento de 7 ó más personas.

Hasta una superficie de 18 m² la anchura mínima será de 3 m. A partir de esta superficie útil la anchura mínima será de 3,50 m.

E) Otras condiciones

El tendedero será independiente de la cocina y ésta de la estancia, prohibiéndose expresamente la cocina incorporada a esta pieza.

Los aseos y baños tendrán sus accesos independientes de las estancias y cocinas. Si la vivienda dispone de dos o más baños completos, uno de ellos podrá ir incorporado a la habitación principal.

La superficie destinada a armarios no será inferior al 2,5 % de la útil total de la vivienda.

No se permite el uso vividero en plantas bajo rasante, el objeto de esta norma es que toda

superficie edificable computable tenga pleno derecho a utilizarse con los usos permitidos que coincide con la superficie edificable no comprendida en plantas bajo rasante. La prohibición de usos viveros en plantas bajo rasante, prácticamente se refiere a piezas como dormitorios, cocinas, salones, cuartos de estar, cuartos de estudio, de juegos infantiles y otras análogas, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización, por razones de salubridad. Son típicas de plantas bajo rasante piezas como garajes, trasteros, bodegas, cuartos de instalaciones, que comúnmente son de utilización ocasional. Ha de tenerse también en cuenta que cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

Toda vivienda ha de ser exterior, considerándose como tal aquella que disponga de una fachada al menos de 3 m, dando a calle o a un espacio libre, público o privado, cuya anchura sea igual o superior a la altura de la edificación de mayor alzada que tenga frente a dicho espacio libre, con un mínimo de 10 m.

ART. 4.6. USO Terciario

4.6.1. Definición, clases y categorías.

Comprende los espacios destinados a la prestación de servicios diversos a la población, tales como comercio, técnico- administrativo, alojamiento temporal, ocio, de reunión y espectáculos, restauración y otros similares.

Por su diferenciación funcional y espacial se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase comercio

Categoría 1ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de venta de todo tipo de productos, talleres de reparación de bienes de consumo como electrodomésticos y similares (no vehículos de motor), con una superficie máxima total de hasta 200 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 40 despreciando la parte fraccionaria del cociente.

Categoría 2ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 200 y 500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 50 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 5, se tomará 5.

Categoría 3ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 500 y 1.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 75 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 10, se tomará 10.

Categoría 4ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total entre 1.500 y 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 83 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 20, se tomará 20.

Categoría 5ª: Locales comerciales o agrupaciones de comercios de igual actividad que la categoría anterior pero con una superficie de venta útil total superior a 2.500 m². El número de razones comerciales máximo se obtendrá dividiendo la superficie total por 100 despreciando la parte fraccionaria del cociente, si el resultado de esta operación fuese menor de 30, se tomará 30.

B) Clase Oficinas

Categoría 1ª. Despachos y consultas anexas a la vivienda del profesional titular de aquellas tales como médicos, abogados y otras profesiones liberales.

Categoría 2ª. Oficinas y despachos privados o de la Administración sin atención al público, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².
- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

Categoría 3ª. Como la categoría anterior pero con atención al público, con los siguientes niveles:

- **Nivel 1.** Situado en planta baja con acceso desde la vía pública independiente de cualquier otra parte de la edificación, o los de naturaleza comercial integrados en agrupación de comercios.
- **Nivel 2.** Superficie útil mínima 50 m².
- **Nivel 3.** Superficie útil mínima 50 m² con aseos centralizados por plantas y sexos, únicamente accesibles por zonas comunes de la edificación, o de superficie inferior integrado en agrupación de comercios como uso complementario.
- **Nivel 4.** Superficie útil mínima 250 m².

C) Clase hotelero (con exclusión específica de apartahoteles o similares)

Categoría 1ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones dobles y 2500 m² totales construidos sobre rasante, incluyendo en dicha dimensión todos los espacios complementarios necesarios (restaurante, cocinas, tiendas, etc.) para su normal funcionamiento. Se incluyen en esta categoría las "casas de huéspedes", cualquiera que sea su capacidad, así como las residencias de estudiantes, religiosos y asimilables de capacidad comprendida entre 31 y 100 personas residentes.

Categoría 2ª. Instalaciones de igual carácter que las anteriores, pero de capacidad superior .

D) Clase reunión

(Se utiliza la nomenclatura del Decreto 184/1998 de 22 de octubre que cataloga actividades incluidas en la Ley 17/1997 de 4 de julio, ambas disposiciones de la Comunidad de Madrid)

Categoría 1ª. Restaurantes y asimilables con capacidad para un máximo de 50 plazas en mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes con igual limitación).

Categoría 2ª. Restaurantes y asimilables con capacidad superior a 50 plazas en mesas de comedor. (Se incluyen en esta categoría actividades como bares-restaurante o salones de banquetes).

Categoría 3ª. Bares, cafeterías, cafés-bar, tabernas, bodegas, chocolaterías, croissanterías, heladerías, salones de té, centros lúdicos con ordenadores sin premios en metálico, clubes sociales con servicio de bebidas, y asimilables.

Categoría 4ª. Salas de baile, discotecas, bares de copas sin actuaciones en directo, salas de juventud, boleras, salas de billar, salones de juegos recreativos y de azar que no conlleven premios en metálico y asimilables.

Categoría 5ª. Clubes sociales sin servicio de bebidas ni de comidas ni espectáculos, y asimilables.

E) Clase espectáculos

Categoría 1ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo cuyo fin primordial sea el cultural, clásico, en general de escasa incidencia medioambiental compatible con el uso residencial. En esta categoría se incluyen cines, teatros, cafés o restaurantes-culturales, salas de conciertos clásicos, y asimilables.

Categoría 2ª. El carácter definitorio de esta clase y categoría es su posibilidad de ser locales públicos en que la asistencia a los mismos tiene como objeto asistir a una representación, película o espectáculo de cualquier otro tipo. En esta categoría se incluyen cines, teatros, salas de fiesta, cafés-espectáculo, restaurantes-espectáculo, plazas de toros, salas de conciertos, salas multiuso y asimilables.

4.6.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se consideran condiciones aplicables para el uso terciario las señaladas en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 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 rama de Hostelería, en su caso.

A) Condiciones particulares de los espacios destinados al público.

Además de cualquier otra legislación vigente sectorial sobre la materia, los locales destinados a la venta al público deberán reunir las siguientes condiciones:

- La zona del local libre y utilizable por el público no será menor de 10 m².
- Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera, portal o zonas comunes directamente sino a través de un espacio intermedio con puerta contraincendios.
- Si los locales se disponen en más de una planta, sus escaleras de comunicación tendrán un ancho mínimo de 1,20.

Cualquier zona de la edificación que sea planta con suelo bajo rasante no podrá albergar usos públicos con densidad alta de ocupación, entendiéndose por ello las superiores a 1 persona por cada 2 metros cuadrados. Si la zona es considerada planta bajo rasante no podrá tener uso público prolongado, ni puestos de trabajo permanentes durante la jornada o que requieran una iluminación alta para leer, o apreciar detalles o que requieran una atención prolongada. Ha de tenerse también en cuenta que cualquier alcantarillado puede entrar en carga ante

circunstancias excepcionales, con el riesgo que ello representa para bienes y personas por lo que únicamente se utilizarán materiales, muebles o enseres no deteriorables o protegidos de tal evento.

El objeto de esta norma es que toda superficie edificable computable tenga, si no completamente, prácticamente casi pleno derecho a utilizarse con todo cuanto sea inherente a los usos permitidos y plenamente en toda la superficie edificable no comprendida en plantas con suelo bajo rasante.

Así en edificaciones de uso hotelero como hoteles, residencias, pensiones, etc. no permitir usos vivideros públicos en lo que hemos definido como plantas bajo rasante, que prácticamente se refieren a las habitaciones o suites, es decir piezas en que la iluminación natural suficiente y la ventilación natural suficiente son básicos, en razón a su prolongada utilización.

Igualmente en el caso de lugares o zonas de locales de una afluencia de público masiva, es decir de una densidad de ocupación alta, como bares de copas, discotecas, salas de baile, salas de fiesta, teatros, cines y demás actividades con graderíos, etc., etc., que tampoco se permita en lo que hemos definido como planta con suelo bajo rasante, de forma que no sea precisa evacuación ascendente en caso de emergencia.

En plantas bajo rasante podrán situarse aquellas zonas de baja densidad de ocupación, que además no precisen puestos de trabajo de utilización permanente. Podrán situarse vestuarios, aseos públicos o de personal, almacenes compatibles con uso residencial, juegos que no necesiten dedicación permanente de personal, se utilicen poco tiempo y ocupen espacios que impidan una afluencia masiva, como boleras, mesas de billar, y otros similares que sirvan de complemento a otras actividades de ocio, cuartos de instalaciones, garajes, pequeños comedores de restaurantes sin barra y sin camareros permanentes, y, en todos estos ejemplos, siempre que se doten de medios de iluminación y de ventilación artificiales suficientes y con vías de evacuación ascendente que cumplan con las condiciones impuestas por la reglamentación contra incendios vigente. No podrán situarse despachos de uso permanente, cocinas, salas de juegos recreativos de distinta naturaleza a los enunciados, almacenes de sustancias peligrosas o inflamables.

B) Condiciones de los servicios higiénicos

Para todas las categorías deberá existir un lavabo y un inodoro por cada 100 m² o fracción de superficie destinado a venta o estancia del público. Los aseos se independizarán, respecto a sexos. En caso de que la reglamentación sectorial sea diferente, será de aplicación la norma más estricta.

C) Condiciones de aparcamiento

Véase el art. 4.11 de este capítulo.

Las operaciones de carga o descarga de mercancías habrán de realizarse dentro de la propia edificación o parcela adscrita en las clases y categorías siguientes:

Clase	Categoría
Comercio	3 ^a , 4 ^a y 5 ^a
Hotelero	1 ^a y 2 ^a

Reunión	4ª (excepto bares de copas de superficie inferior a 100 m ²)
Espectáculos	1ª y 2ª

En zonas consolidadas, si fuere materialmente imposible cumplir estas condiciones, se requerirá un estudio de su viabilidad previo a la solicitud de licencia de cualquier otro tipo de solución, que pudiere autorizarse en razón de las características del entorno.

D) Condiciones de almacenamiento.

En general deberá existir un local de almacenamiento de mercancías adecuado a las necesidades propias de la actividad o de cada razón comercial, no siendo su superficie, en ningún caso, inferior a 7 m² útiles.

E) Condiciones de agrupaciones de comercios.

Las zonas comunes que se proyecten deberán poseer vías de evacuación que deberán estar libres de obstáculos y claramente diferenciadas, al menos mediante el empleo de franjas de pintura o cualquier otro elemento delimitador de equivalente claridad. Esto podrá llevarse a efecto, en zonas diferenciadas del local, sin barreras físicas, y, por tanto, con partes del local de utilización común (accesos y pasillos), o mediante subdivisión en locales independientes con vestíbulo, pasillos y accesos formando una zona común de acceso, o en forma mixta. Será obligatoria la subdivisión cuando la implantación de una razón comercial precise calificación ambiental y como medida correctora obligatoria deba aislarse del resto.

F) Condiciones de evacuación de humos, gases y aire enrarecido:

En cualquier edificación de nueva planta los locales que se definan dispondrán de preinstalación de aire acondicionado, es decir, de una zona situada en la cubierta, o planta bajo cubierta donde albergar grupos compresor-condensador, con capacidad y aislamiento acústico suficiente y de tal suerte que los equipos no sean visibles desde las vías públicas, así como conductos para el fluido refrigerante entre esa zona y cada local.

Así mismo por cada local independiente o por cada 200 m² o fracción de local de mayores dimensiones se dispondrá de conducto independiente de cualquier tipo de shunt, que sobrepase la cubierta en la forma que defina la vigente Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano de Villaviciosa de Odón, para posibilitar la extracción de humos, vapores, aire enrarecido, etc., de 300 mm de diámetro mínimo, o sección equivalente convenientemente aislado térmica y acústicamente.

ART. 4.7. USO EQUIPAMIENTO

4.7.1. Definición clases y categorías

Corresponde a los espacios y locales destinados a facilitar a la población, desde el sector público o privado, actividades de interés social y comunitario.

Según su carácter específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Educación (Titularidad pública o privada.)

- Categoría 1ª.** Preescolar, Educación infantil (0 a 6 años)
- Categoría 2ª.** Centros de Enseñanza Primaria (6 a 11 años)
- Categoría 3ª.** Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria (hasta 15 años)
- Categoría 4ª.** Centros de Bachillerato o Formación Profesional (hasta 17 años)
- Categoría 5ª.** Centros Universitarios y de Investigación

- Categoría 6ª.** Otras Enseñanzas
- Categoría 7ª.** Academias privadas.
- B) Clase cultura**
- Categoría 1ª.** Salas de exposiciones independientes o asociadas al uso terciario comercial y similares, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª.** Centros culturales, Museos y Bibliotecas (titularidad pública o privada).
- C) Clase asistencial**
- Categoría 1ª.** Clubs u hogares de jóvenes o 3ª edad, sin residencia. Titularidad pública.
- Categoría 2ª.** Ludotecas.
Titularidad pública o privada.
- Categoría 3ª.** Residencias de ancianos (titularidad pública o privada)
- Categoría 4ª.** Centros de prestación de servicios de asistencia social y/o religiosa sin residencia.
- D) Clase sanitario**
- Categoría 1ª.** Clínicas, ambulatorios y establecimientos sanitarios análogos sin internamiento, de titularidad pública o privada.
- Categoría 2ª.** Establecimientos sanitarios con internamiento, de titularidad pública o privada (Hospitales, Clínicas, Sanatorios, etc.)
- Categoría 3ª.** Establecimientos veterinarios.
- E) Clase Institucional**
- Categoría 1ª.** Centros y sedes de la Administración Central, Autonómica o Local.
- Categoría 2ª.** Oficinas con atención al público de la Administración Central Autonómica o Local.
- F) Clase religioso**
- Categoría 1ª.** Iglesias y otros Centros de culto y reunión con asistencia pública.
- G) Clase deportivo** (titularidad pública o privada)
- Categoría 1ª.** Locales cerrados para la práctica deportiva sin espectadores.
- Categoría 2ª.** Ídem. con espectadores
- H) Clase servicios públicos**
- Categoría 1ª.** Mercados
- Categoría 2ª.** Bomberos
- Categoría 3ª.** Policía
- Categoría 4ª.** Cantones de limpieza
- Categoría 5ª.** Cementerios
- Categoría 6ª.** Otros similares del mismo carácter público.

4.7.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Se consideran aplicables para el uso de equipamiento las señaladas en los apartados A, B y C del apartado 4.5.2 del uso residencial.

Será de aplicación la legislación sectorial específica de cada clase y categoría de uso dictada por la Administración que corresponda en cada caso, sea cual sea la titularidad de las instalaciones, (Sanidad, Educación, Cultura, etc.) así como el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos para locales con espectadores. Las Instalaciones deportivas sobre suelo público utilizarán preferentemente

las denominadas Normas NIDE.

Queda excluido el uso público en plantas bajo rasante, así como cualquier uso vividero, de estancia o de trabajo en esta localización.

4.7.3. Condiciones de aparcamiento

Ver artículo 4.11 de este Capítulo

ART. 4.8. INDUSTRIA Y ALMACENES

4.8.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, así como el almacenamiento de las mismas. Se incluyen además los espacios destinados al aparcamiento de vehículos, carga y descarga y otros servicios.

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Industria y talleres.

Categoría 1ª. Artesanías y pequeñas industrias y talleres no molestos para el uso de vivienda de menos de 150 m² de superficie y hasta 5 C.V. de potencia. Se excluyen dentro de esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias y talleres de servicio incómodos, aunque tolerables con el uso de vivienda con las oportunas medidas correctoras, hasta 250 m² de superficie y 10 C.V. de potencia. Se incluyen en esta categoría los talleres de reparación de vehículos.

Categoría 3ª. Industrias y talleres incompatibles con la vivienda de los siguientes niveles:

- **Nivel 1:** compatibles con usos terciarios e integrados estéticamente y funcionalmente con los mismos. Se caracterizan por albergar procesos limpios, es decir, por no ser generadoras de residuos o vertidos de naturaleza diferente a la de los residuos domésticos; así como por presentar una apariencia externa similar a los de cualquier edificación terciaria diseñada para oficinas, comercio, etc.
- **Nivel 2:** resto de talleres e industrias compatibles con presencia de personas en su entorno.

B) Clase Almacenamiento

Categoría 1ª. Se caracteriza por ser compatible con el uso residencial

Categoría 2ª. No compatible con la vivienda, pero sí con el uso industrial.

Categoría 3ª. No compatible con cualquier uso o actividad que implique la presencia de personas en su entorno y que por tanto ha de ser localizada en posición aislada y en suelo no urbanizable.

C) Clase de producciones audiovisuales y similares

Corresponde a aquellas actividades relacionadas con la imagen y que se consideran compatibles, en cuanto a su ubicación, en los polígonos industriales.

4.8.2. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes en relación a la actividad que desarrollen y en especial las de Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1981 Ministerio de Industria) y lo establecido en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Quedan prohibidas específicamente las reparaciones ruidosas, especialmente los trabajos de chapista y prueba de motores en la Categoría 1ª y 2ª de la Clase A) Industria y Talleres.

Los límites máximos admisibles de superficie y potencia instalada para las 3 categorías de la Clase A) serán:

CAT	FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL		MANZANA INDUSTRIAL	
	Edificio no exclusivo Planta baja	Edificio exclusivo		
1ª	150	LIBRE		M2
	5	50		Potencia máxima
2ª	250	LIBRE ¹	LIBRE ¹	M2
	10	90	300	Potencia máxima
3ª			LIBRE ¹	M2
			ILIMITADA	Potencia máxima

Para la aplicación de los límites de superficie y potencia instalada se tendrá en cuenta:

- a) La superficie computada será útil y no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- b) 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 C.V. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales se impongan a la actividad medidas correctoras especiales. Las aguas residuales procedentes de las industrias verterán a la Red municipal previo tratamiento adecuado de depuración de productos tóxicos o contaminantes. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser transportados por el Servicio Municipal de Recogida de Basuras deberán ser llevados a vertedero por cuenta del titular.

4.8.3. Condiciones particulares de aparcamiento

Todas las operaciones de carga y descarga, tanto para la Clase A) Industria como la B) Almacenamiento, se realizarán dentro de la parcela adscrita, quedando expresamente prohibido realizarlas en viario público.

Los aparcamientos, también a establecer dentro de la parcela adscrita, serán los suficientes para los camiones y turismos que demande el funcionamiento de la instalación.

4.8.4. Otras condiciones

Aquellos almacenes e instalaciones que por su grado de incompatibilidad hayan de ser emplazados en

¹ Con las limitaciones de la Ordenanza correspondiente.

suelo no urbanizable, quedarán supeditados en cuanto a su volumen, adaptación al medio natural y visualización en el paisaje a las más estrictas condiciones. A tal fin se requerirá un informe municipal favorable, previo a la concesión de la licencia, de un anteproyecto que, en su caso, puede ser el mismo que el requerido por la CM para la calificación urbanística en suelo no urbanizable.

ART. 4.9. INFRAESTRUCTURAS

4.9.1. Definición, clases y categorías

Comprenden en general las redes y servicios necesarios para proveer a la población de aquellos elementos adecuados para el desarrollo de las actividades urbanas, así como aquellos otros ligados a la comunicación espacial y utilizables para el servicio de los vehículos y sus usuarios.

En función de su destino específico se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase: Servicios urbanos.

Categoría 1.- Producción, transporte y distribución de energía eléctrica.

Categoría 2.- Captación y distribución de agua

Categoría 3.- Saneamiento y depuración

Categoría 4.- Gas, telefonía y otros.

Y respecto a estaciones con antenas repetidoras de telefonía móvil y asimilables, reguladas por la vigente Ley General de Telecomunicaciones que utilicen el dominio público radioeléctrico.

Se permitirán como uso complementario en parcelas de usos diferentes al residencial si distan en cuanto a su ubicación 200 metros o más de cualquier edificación residencial permanente, escuelas infantiles, colegios, institutos, residencias colectivas de carácter permanente (no hoteleras), en caso contrario se tratará como uso autorizable en localizaciones especiales.

Teniendo en cuenta el R.D. 1066/2001 de 18 de septiembre actualmente hay que entenderlas como potencialmente peligrosas y sujetas por tanto al trámite de evaluación ambiental de actividades.

En las parcelas calificadas de servicios urbanos e infraestructuras en las que ya existían antenas a la entrada en vigor de la revisión del PGOU, ***cual son las existentes en la calle Guadiana c/v a la calle Miño de la Urbanización “El Bosque”, y en la avenida de Madrid n º 60 (parcela VP-9) de la Urbanización “El Castillo”***, podrán quedar autorizadas siempre que se cumplan los requisitos del R.D. 1066/2001 de 18 septiembre.

Para poder obtener autorizaciones en localizaciones especiales, serán condiciones necesarias:

1) La aceptación de compartir infraestructuras por parte del operador solicitante, de forma que exista igualdad de oportunidades para todos ellos.

2) La aprobación municipal previa de un plan de necesidades de desarrollo de infraestructuras presentado por el operador solicitante, que permita compatibilizar sus legítimos intereses, con los urbanísticos de competencia municipal.

Categoría 5.- Residuos sólidos.

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Categoría 1.- Estaciones de suministro de carburantes (gasolineras).

C) Clase: Garajes y aparcamientos.

Categoría 1.- Asociado a otros usos.

Categoría 2.- Uso público exclusivo.

4.9.2. Condiciones particulares

A) Clase: Servicios urbanos.

Será de aplicación la normativa de ámbito estatal, regional o local que afecte al uso de que se trate, así como la reglamentación específica de las Compañías Suministradoras en su caso.

B) Clase: Anexos a la red viaria.

Estaciones de Servicio (Gasolineras)

- Parcela mínima adscrita: 2.500 m²
- Otros usos compatibles con el de abastecimiento de carburante: lavado, engrase, cambio y venta de neumáticos y similares con una superficie ocupada no mayor de 200 m² en total.
- El conjunto de las instalaciones será acondicionado y urbanizado, de acuerdo con su utilización, proveyéndose de un número mínimo de aparcamientos dentro de la parcela, a razón de dos plazas por cada punto de suministro.
- La petición de licencia municipal irá acompañada del Informe previo favorable de la Dirección General de Carreteras de la CM, así como de los Organismos competentes en la instalación de esta clase de Actividades, tanto desde el punto de vista técnico, como urbanístico, si la clase de suelo en que se pretenda ubicar así lo requiriese.

C) Clase: Garajes y aparcamientos.

Categoría 1.- Asociado a los usos residenciales, terciarios, de equipamiento, de infraestructuras de servicio y a espacios libres y deportivos.

Condiciones comunes generales.

El número de plazas a ubicar en locales, edificaciones con uso de aparcamiento o espacios al aire libre no excederá de 20 m² útiles por plaza, considerándose como superficie útil computable toda aquella utilizable para paso o estancia (calles de distribución, puesto de aparcamiento, rampas, etc.).

Las rampas, cuyo ancho mínimo será de 3 m no sobrepasarán una pendiente del 16 % en tramos rectos, ni del 12 % en tramos curvos.

El tamaño de plaza mínimo, totalmente libre en sus dos dimensiones será de 2,20 x 4,50, quedando marcadas en el pavimento.

La altura mínima libre de garajes será de 2,20 m.

Los aparcamientos con capacidad hasta 30 plazas dispondrán de un acceso mínimo de 3 m de anchura.

Si la capacidad fuese mayor de 30 plazas y menor de 100 dispondrán de un acceso mínimo de 6 m de anchura independizando entrada y salida.

Si la capacidad excede de 100 vehículos existirán accesos independientes que den a dos calles públicas diferentes.

Los accesos a garajes dispondrán de una zona de espera de dimensiones mínimas de 3 m de anchura y 5 m de longitud con pendiente máxima del 5 % situada dentro del espacio privado definido por la alineación de la parcela o solar de que se trate.

Condiciones particulares (tipologías).

Unifamiliar: En viviendas unifamiliares UI.1 podrá quedar excluida la denominada de espera.

Asimismo en tipologías UI y UE las pendientes correspondientes a la espera podrán

aumentarse hasta un 15 %.

Colectivos en Manzana de Casco: Podrá quedar excluida la denominada zona de espera.

Las calles de distribución tendrán una anchura mínima de 4,50 m.

Los radios de giro en calles de distribución serán iguales o superiores a 6 m.

En caso de que la plaza estuviese cerrada por uno de sus lados el ancho mínimo libre será de 2,70 m y si quedase cerrada por ambos lados el ancho mínimo será de 3,00 m.

Colectivos en Bloque Abierto: Id. condiciones que en Manzana de Casco excepto la exclusión de la zona de espera que será obligatoria según Condiciones Comunes Generales.

Otras condiciones

Las áreas de aparcamiento establecidas al aire libre serán arboladas y ajardinadas, diferenciándose las sendas de peatones de las calles de distribución y zonas de aparcamiento.

Los locales, edificaciones e instalaciones relacionadas con el uso y entretenimiento de vehículos de motor cumplirán la Reglamentación vigente necesaria para su apertura y funcionamiento como tales.

La construcción de garajes bajo rasante se considera potestativa para aquellos solares menores o iguales de 150 m² de superficie o cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar el número de plazas que demande la aplicación de la Ordenanza correspondiente, con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 40 m².

Categoría 2.- Uso público exclusivo.

Condiciones particulares.

Será de aplicación todas las Condiciones Comunes Generales de la categoría 1ª así como las particulares de la tipología de garajes colectivos en bloque abierto.

Como uso compatible y en situación de planta baja, la superficie destinada a uso público de aparcamiento no computará como aprovechamiento lucrativo de la edificación en que se sitúe.

ART. 4.10. ESPACIOS LIBRES

4.10.1. Definición, clases y categorías

Corresponde a todos aquellos espacios predominantemente no edificados, destinados al esparcimiento de la población y la obtención de mejores condiciones ambientales, mediante la inclusión controlada del medio natural en el entorno urbanizado.

Se establecen las siguientes clases y categorías:

A) Clase Zonas Verdes

Categoría 1ª. Parque urbano. Espacios libres con dimensión suficiente para que predominen las zonas ajardinadas y forestadas sobre las utilizadas como paseo y estancia.

Categoría 2ª. Jardines y plazas. Su dimensión permite su uso de estancia, aunque su carácter es más urbano, en cuanto a amueblamiento y tratamiento de su superficie, que los espacios comprendidos en la categoría anterior.

Categoría 3ª. Protección de vías. Coinciden predominantemente con las zonas de servidumbre derivadas de la legislación sectorial específica aplicable.

Categoría 4ª. Anexo a viario. Bulevares, glorietas, isletas ajardinadas. Pueden incluir aparcamientos (siempre ajardinados) y aceras con anchura suficiente para la plantación de arbolado.

Categoría 5ª. Jardín privado. Corresponden a aquellos jardines cuya existencia trata de quedar asegurada, mediante su catalogación, aún conservando su titularidad privada. Además de contribuir a la calidad medio-ambiental contribuyen asimismo al carácter del casco urbano tradicional.

4.10.2. Condiciones particulares

A) Clase Zonas Verdes

Siendo su característica principal el de espacio libre no edificado solamente se admiten como uso compatible aquellas edificaciones o instalaciones que complementan y refuerzan el uso principal.

La intensidad del uso complementario queda fijada en la Ordenanza correspondiente.

ART. 4.11. NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE LAS PLAZAS MÍNIMAS NECESARIAS DE APARCAMIENTO PARA AUTOMÓVILES DE TURISMO Y FURGONETAS ASIMILABLES.

Cuanto en este artículo se dispone se aplicará en general, salvo que alguna ordenanza particular fije alguna condición distinta. El objeto de la norma es que zonalmente no se provoquen ni colapsos circulatorios ni de necesidades de aparcamiento superiores a las que es capaz de absorber, pero sin exigencias excesivas que impidan iniciativas perfectamente asumibles. Se dotarán plazas para minusválidos en la forma y proporción que establece la Ley 8/93 sobre Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid y sus disposiciones complementarias.

4.11.1 Uso residencial:

Las condiciones se fijan en cada ordenanza particular, como mínimo se fija en una plaza por vivienda dentro de la propia parcela o edificación, salvo lo dispuesto en el art. 4.9.2.C de este Capítulo.

4.11.2 Usos diferentes al residencial:

Factores que influyen en la dotación necesaria de aparcamiento:

1. La necesidad de aparcamiento no es proporcional a la superficie de un local, ni siquiera teniendo en cuenta zonas computables y no computables, sino más bien a su ocupación simultánea máxima real habitual.
2. Incluso esa ocupación simultánea máxima real habitual puede ser muy diferente en función de cómo se oriente un mismo tipo de negocio, pero no ha de considerarse ya que cualquier licencia de actividad es transmisible
3. Que la proporción de personas que acuden a pie o en automóvil depende de que la actividad proporcione servicio principalmente a colectivos localizados en el barrio (peatones – no tendrían incidencia en el problema-), o atraigan a clientes de un amplio territorio (transportada), y entonces, hay que tener en cuenta las influencias de los transportes colectivos públicos o privados. Que esa ocupación simultánea tiene siempre una cota máxima por cuestiones de seguridad, pero que en la mayoría de actividades la ocupación simultánea real habitual máxima, no se acerca a esa cota.
4. Que la ocupación simultánea ordinaria significativa puede ser fundamentalmente diurna y/o mayor en jornadas laborables o nocturna y/o mayor en fines de semana, dependiendo de la actividad.
5. Que en centros comerciales y grandes comercios, así como actividades de ocio a medida que aumenta el tamaño se favorece la utilización del automóvil.

6. Que las plazas a computar son tanto las de titularidad privada del promotor de la actividad en la parcela o edificación de que se trate, como las adyacentes de vías públicas, o aparcamientos de uso público que se asignen. Que esas plazas públicas podrán asignarse simultáneamente a actividades con momentos compatibles de necesidad significativa considerando lo expresado en el punto anterior.
7. Que existen actividades como talleres de reparación, montaje, exhibición de vehículos o maquinaria autotransportada de tamaño muy superior al de un turismo ordinario que requieren otras dotaciones de aparcamiento diferente que han de resolverse en su propia parcela o edificación.

4.11.2.1 Parámetros para la determinación de la dotación mínima necesaria de plazas de aparcamiento.

- Asignación de plazas públicas (App): en los nuevos proyectos de urbanización a cada parcela resultante se le asignará un cómputo de plazas públicas obtenido con el método que se establece mas adelante.
- Coefficiente de reparto (Cr). se expresa en tanto por uno y expresa la relación dentro de una parcela entre la superficie del local en cuestión y la superficie edificable total de la parcela.
- Coefficiente de necesidad (Cn). Se define como la relación entre el número de personas que acude a la actividad y que provoca la necesidad de aparcar un vehículo automóvil
- Coefficiente de reducción zonal típico (Cz) a la relación entre el numero personas que utiliza un automóvil o furgoneta asimilable en relación con el numero de personas que utiliza cualquier medio de transporte para llegar a esa zona.
- Coefficiente de influencia por tipo de actividad (Ca) Se expresa en tanto por uno e indica la máxima reducción tolerable entre la ocupación simultánea máxima (aforo) obtenida por razones de seguridad y la ocupación simultánea máxima real de la actividad.
- Aforo máximo del local (Af). Viene dado en número de personas máximo que puede ocupar simultáneamente un local obtenido por aplicación del reglamento vigente en materia de seguridad contra incendios. Se utilizará en las siguientes fórmulas, salvo que se explicita un valor distinto.

4.11.2.2 Fórmulas

Cálculo de plazas públicas asignadas a un local (Pa):

$$Pa = Cr \times App$$

Cálculo del coeficiente de necesidad:

$$Cn = 4 / (Cz \times Ca)$$

cuyo resultado viene dado en personas por plaza de aparcamiento necesaria.

Cálculo de las plazas necesarias (Pn):

$$Pn = (Af / Cn) - Pa$$

4.11.2.3 Clasificación de los usos

Se clasifican en tres grupos:

Grupo A: actividades que precisan dotaciones de aparcamiento inferiores o similares al uso residencial: son en general las de baja densidad real de ocupación simultánea habitual, y las que se ocupan en la mayor parte por público procedente de la zona mas inmediata de la ubicación de la actividad, por lo que la práctica totalidad acude a pie como:

- Pequeño comercio en general

- Bares, cafés-bar, cafeterías, restaurantes de hasta 50 plazas.
- Oficinas comunes.
- Actividades asimilables a las anteriores.

Grupo B: Cualesquiera actividades que precisen dotaciones de aparcamiento especiales en horas de trabajo o comercio debido a su naturaleza, o una mas elevada ocupación simultánea de sus edificios que las del grupo a por personas que utilizan medios de transporte privado, que se clasifican en:

Categoría 1ª: Caracterizada por que sus usuarios forman la parte significativa de la ocupación simultánea y han de ocupar asientos, ocupar camas, etc. De forma que el número de plazas máximo queda claramente definido en el proyecto, como:

- Salas de Conferencias y similares.
- Centros de enseñanza, academias y similares.
- Establecimientos hoteleros (parte residencial) o similares.
- Residencias de estudiantes, religiosos, etc.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = número de plazas máximo.

Categoría 2ª: Como la anterior, pero en que el personal necesario y/o los visitantes para el desarrollo de la actividad son también significativos, como:

- Clínicas, hospitales y similares.
- Residencias de mayores.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se tomará Af = numero de plazas máximo.

Categoría 3ª: Caracterizada por no tener una determinación precisa del número de plazas, contrariamente a las anteriores, de tipo comercial como:

- Supermercados de más de 300 m² de sala de venta.
- Hipermercados.
- Centros comerciales o agrupaciones de comercios.
- Comercios de horario extendido llamados “de conveniencia” o similares.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 4ª: Como la categoría anterior pero de otra naturaleza, como:

- Estudios de televisión.
- Centros lúdicos.
- Oficinas de contratación de gas, telefonía, agua, etc., o asimilables por su afluencia masiva de clientes provenientes de zonas alejadas.
- En general centros de trabajo que tengan gran afluencia de personas, por razones de diversa índole.

Se determinará Af mediante un estudio caso a caso.

Grupo C: Con la misma problemática pero con incidencia significativa fuera de los horarios de trabajo ordinarios.

Categoría 1ª: Con especial significación en horario nocturno y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

- Bares de Copas.
- Cafés espectáculo.

- Discotecas.
- Salas de fiesta o de baile.
- Actividades asimilables a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Categoría 2ª: Como la anterior pero con plazas determinadas y con especial incidencia en festivos y fines de semana, como:

- Restaurantes espectáculo o cafés-espectáculo con público sentado.
- Salones de bodas y banquetes.
- Cines, Teatros.
- Instalaciones deportivas con espectadores.
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Se determinará Cz y App mediante un estudio caso a caso, y se tomará Af por el número máximo de plazas.

Grupo D: Actividades que precisan dotación de aparcamiento durante las 24 horas y cuya necesidad no se deriva de su ocupación simultánea, sino de operar directamente con vehículos como:

- Talleres de reparación de vehículos automóviles de cualquier tipo o condición: turismos, furgonetas, camiones, autobuses, maquinaria autopropulsada de obras públicas o similares, venta o alquiler de vehículos o maquinaria pesada, o similares. Servicios públicos que se presten con maquinaria pesada o vehículos.
- Estaciones de autobuses o de trenes con aparcamientos disuasorios
- Actividades similares a las anteriores por su necesidad de aparcamiento.

Este tipo de actividades no podrán utilizar plazas de aparcamiento públicas en el desarrollo de la actividad. En el caso de estaciones de autobuses, trenes, etc., deberán además dotar de aparcamientos disuasorios propios de capacidad suficiente para el número de usuarios previsible.

4.11.2.4. Clasificación de zonas

Se clasifican aquellas que admiten usos distintos al de vivienda unifamiliar o multifamiliar como principales o compatibles, es decir:

Tipo 1: Zonas de viviendas en tres alturas, casco antiguo, zonas comerciales consolidadas y similares:

Caracterizada hoy por tener su capacidad de aparcamiento mas saturada y algunos puntos significativos en cuanto a ruido ambiental nocturno. El objetivo es no aumentar el problema.

Tipo 2: Zonas como las anteriores con servicio público de transportes. Caracterizadas por los servicios de transportes públicos en el eje de la Avda Príncipe de Asturias

Tipo 3: Centros comerciales en casco: No hay prácticamente problemática futura en este sentido, porque no se habilitan parcelas para ello en el PGOU, pero hay que prever el posible desarrollo futuro de los existentes con el objetivo es darles un enfoque comercial atractivo pero sin acrecentar problemas de aparcamiento.

Tipo 4: Polígonos industriales Pinares Llanos: El consolidado de Pinares Llanos, está ya muy saturado durante el día y con clara necesidad de no agravar sus requerimientos de aparcamiento, siendo los estudios de televisión, quiénes, a pesar de poseer un aparcamiento propio importante, han influido mas.

Tipo 5: Polígono industrial Quitapesares: Se diferencia del anterior, en que la dotación de una franja adicional de aparcamiento arroja un coeficiente de dotación de plazas públicas mayor del que sirvió de base al desarrollo de Pinares Llanos.

Tipo 6: Polígonos industriales y terciarios de nuevo desarrollo.

4.11.2.5. Determinación de los parámetros

A continuación se establecen los parámetros y el método de asignación de plazas públicas que sirvan para obtener la solución idónea, dando un orden de magnitud lógico y adaptado a la mayoría de los casos, si bien no totalmente rígido para evitar exigencias excesivas o demasiado tolerantes.

La finalidad es no provocar escasez de aparcamiento que convierta en incómoda una zona o antieconómico el desarrollo de actividades incluso de interés colectivo, de forma que sufrague el coste necesario quién realmente provoca la necesidad.

TABLA PARA LA DETERMINACIÓN DE Ca

Ca					
Grupo B				Grupo C	
Cat 1ª	Cat 2ª	Cat 3ª	Cat 4ª	Cat 1ª	Cat 2ª
1	2	F-1	1	F-2	1

F-1.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ca = 0,3 + 0,5 \times (\text{Superficie construida de uso comercial}/5.000) \text{ con un máximo de } 0,8$$

F-2.- Se aplicará la siguiente fórmula:

$$Ca = 0,3 + 0,7 \times (\text{Superficie de uso público del local}/1000) \text{ con un máximo de } 1$$

TABLA DE COEFICIENTES ZONALES

	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Tipo 5	Tipo 6
Cz	1	0,5	0,75	1	0,5	R-3
App	R-1	R-1	R-2	R-2	R-2	R-3

Reglas y formulas para obtener los coeficientes no fijados en la tabla. (No aplicables a actividades del grupo C categoría 2, que requerirán un estudio caso a caso):

R-1.- Únicamente serán computables los garajes-aparcamiento públicos, en el número de plazas que contrate el titular la actividad para las horas de funcionamiento, dentro de un recorrido máximo de 100 metros desde los accesos públicos a la actividad. El mantenimiento de tal contrato será condición de licencia de funcionamiento.

R-2.- Computarán las plazas públicas anexas a la parcela que ocupan, aplicando después el coeficiente de reparto, así como los garajes-aparcamiento públicos según la regla anterior, pero dentro de un recorrido máximo de 200 metros. En el caso de actividades del grupo C categoría 1, computarán las compatibles con actividades del grupo B a menos de 100 m. de recorrido, que una vez asignadas a una actividad del grupo C, no se podrán asignar a otra actividad del mismo grupo que se pretendiese implantar.

R-3.- Dotación mínima básica para el proyecto de urbanización (Dm): 1 plaza por cada 100 m² edificables. Se denomina coeficiente de dotación (Cd) al número de veces que se exceda la dotación mínima básica en el proyecto de urbanización. El coeficiente de reducción zonal típico se obtendrá por la siguiente expresión:

$$Cz = 1/Cd$$

Computarán las plazas públicas que se obtengan con la siguiente expresión:

$$App = \text{Superficie construida del local} \times Cd / 100 + \text{App de garajes-aparcamiento públicos como en la regla R-2.}$$

En el caso de actividades del grupo C categoría 1, se operará como en la regla R-2.

4.11.2.6. Otras condiciones relativas a las plazas de aparcamiento necesarias

Las clasificaciones se entenderán genéricas y se actuará por analogía en los casos no contemplados.

En los estudios caso a caso se determinará la ocupación simultánea máxima real de la actividad si ésta fuere significativamente inferior al aforo máximo permitido del local por razones de seguridad, lo que se justificará razonadamente, y requerirá incluirse en el informe técnico urbanístico.

La ocupación simultánea máxima real de la actividad así obtenida se tomará como ocupación simultánea máxima permitida (aforo máximo) figurará obligatoriamente en las licencias de instalación y de funcionamiento de la actividad, y como condición de validez de la licencia. Nunca podrá superarse en el desarrollo de la actividad.

Art. 4.12 - INCOMPATIBILIDAD ENTRE CIERTOS USOS O ACTIVIDADES.

Art. 4.12.1 Objeto

El hecho de que algunas ordenanzas en suelo urbano permiten una amplia variedad de usos, hace que se trate, desde un punto de vista general, evitar el posible desarrollo de actividades cuya proximidad no resulta deseable.

Como ejemplo no resultaría deseable que una clínica con internamiento se encuentre situada junto a actividades que almacenen en cantidad significativa productos, combustibles, nocivos o peligrosos, o simplemente entornos de ruido molesto, o de actividades de ocio de gran afluencia de público y situaciones similares. Siendo preciso regular ciertos principios en lo referente a usos incompatibles **entre sí**.

Art. 4.12.2 Actividades medioambientalmente significativas, incompatibilidades y efectos aditivos

Entenderemos por actividades medioambientalmente significativas aquellas que por su naturaleza pueden provocar problemas relevantes de molestias, peligro, salubridad o seguridad; o cuando por su naturaleza o proliferación provocan aglomeraciones o efectos indeseables de cualquier tipo y condición, aun aplicando medidas correctoras ordinarias; o, por el contrario, aquellas especialmente sensibles a tales perturbaciones.

Clasificación de actividades medioambientalmente significativas:

Grupo 1: actividad de naturaleza perturbadora: actividades que por su carácter favorecen un entorno molesto, nocivo, insalubre o peligroso, aun cuando hayan adoptado las medidas correctoras oportunas, simplemente por el riesgo de fallo de las mismas o por las características o cantidad del público que atraen, en definitiva generadoras de algún tipo de perturbación a la que otras actividades pueden ser sensibles. Como ilustran los siguientes ejemplos:

- a) Industrias en que se dan alguna de estas características:
 - Que puedan provocar emisión de ruidos al exterior que superen 45 dB(A) o transmitan vibraciones superiores a las expresadas en el anexo II de la OGPMAU.
 - Que generen gases de diferente composición al aire viciado procedente de instalaciones de climatización o procedentes de cocinas de restaurantes o similares.
 - Que precisen disponer de plantas de tratamiento de residuos, o que precisen licencia de vertido.
 - Que dispongan de alimentación eléctrica en alta tensión, y por tanto dotadas de centros de transformación propios de gran entidad (mas de 640 kVA).
- b) Industrias o almacenes que contengan o dispongan de:

- Tanques aéreos de G.L.P. de capacidad superior a 5 m³. O enterrados de más de 15 m³ de capacidad de almacenamiento.
 - Estaciones de Servicio de Carburantes.
 - Productos químicos tóxicos, nocivos o peligrosos.
 - Almacenamiento de sustancias, envases, productos, materias primas o transformadas cuya carga al fuego, en caso de incendio, pueda hacer peligrar a los edificios adyacentes.
- c) Actividades de ocio de multitudes y especialmente significativas con consumo de bebidas en horario nocturno.

Grupo 2: actividad de naturaleza sensible: actividades que no resulta deseable que estén lindando íntimamente con actividades del grupo anterior o con el uso residencial. En general son aquellas de gran ocupación simultánea o asimilables a uso residencial, o el propio uso residencial (se exceptúa la vivienda del guarda compatible en usos no residenciales), o que por la discapacidad de los ocupantes son difíciles de evacuar, o encierran bienes irremplazables. Como ejemplos tendríamos:

- Actividades de ocio de multitudes o grandes comercios o agrupaciones importantes de comercios.
- Terciario hotelero y similar.
- Hospitales y clínicas con internamiento.
- Museos o bibliotecas.
- El uso residencial con la excepción de la vivienda del guarda compatible con usos no residenciales.
- Los de naturaleza análoga a las anteriores.

Podemos distinguir dos casos de incompatibilidad:

CASO 1: Incompatibilidad por proximidad entre una actividad de naturaleza “perturbadora” y otra de naturaleza “sensible” a esa perturbación. Clasificación:

De hecho una actividad perturbadora puede ser sensible a otra actividad perturbadora. En general tendremos tres clases de incompatibilidad:

Clase 1: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras de gran ocupación o de difícil evacuación. Ejemplo:

- Una industria química que almacene cantidades importantes de sustancias tóxicas o fácilmente combustibles, en relación con un hospital, un hotel, un teatro o una discoteca.

Clase 2: actividades que provocan un ambiente ruidoso en relación a otras que precisen un entorno de sosiego. Ejemplo:

- Una discoteca o unas salas de cine o teatro con relación a un hospital.

Clase 3: actividades que encierran peligro de explosiones, emanación de gases tóxicos o de difícil extinción en caso de incendio en relación a otras que encierran bienes de alto valor irremplazables o imprescindibles. Ejemplo:

- Un almacén importante de material inflamable como una pirotecnia con relación una pinacoteca o a un almacén de productos de farmacia.

CASO 2: Efectos aditivos medioambientalmente negativos:

Por agrupación de ciertas actividades del grupo 1 de similar tipo de perturbación característica. Aisladas

pueden no representar incidencias problemáticas, pero que si proliferan pueden provocarlas. Este hecho se regula por la doctrina medioambiental.

Art. 4.12.3 Regulación de la incompatibilidad:

Las actividades medioambientalmente significativas, comprendidas en los grupos 1 y 2 anteriormente definidas tendrán el carácter de “autorizables”, en el sentido que cuando su incompatibilidad sea:

De la clase 1 y 3: Precisarán para su autorización no estar en el mismo bloque de edificación diferenciado, ni en bloques adyacentes siempre que el bloque intermedio distancie los puntos mas cercanos de las actividades incompatibles mas de 25 metros, o que medie espacio exterior libre de edificación entre dichos puntos superior a 100 metros.

De la clase 2: existir más de 200 metros entre los puntos más cercanos de las edificaciones que albergan cada uso incompatible.

Se excluirán los casos en que una razón empresarial comprenda actividades que consideraríamos no compatibles. Ejemplo: Si un determinado empresario quiere promover un hotel que encierre una discoteca, dispondrá por su propio interés los medios para que funcione su negocio en conjunto, mientras se garantice que no moleste a clientes o terceros.

Art.4.12.4. Efectos contaminantes no tolerables por excesivos, o por acumulación de efectos medioambientales con otros proyectos o actividades:

Los criterios y aplicación de las Leyes 2/2002, 10/1993 de la Comunidad de Madrid con sus disposiciones complementarias, las disposiciones en materia urbanística y la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente Urbano, vienen a regular este aspecto.

El artículo 47 de la Ley 2/2002 establece como requisito previo e indispensable para la concesión de cualquier licencia municipal la obtención del informe favorable de Evaluación Ambiental de Actividades. Dicho informe se llevará a efecto con los criterios en su anexo séptimo, apartado B.