



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE MAJADAHONDA
PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN DE UN NUEVO CEMENTERIO MUNICIPAL

DOCUMENTO URBANISTICO



ÍNDICE GENERAL

- DOCUMENTO 1: URBANÍSTICO
- DOCUMENTO 2: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO 1: URBANÍSTICO

ÍNDICE DE LA MEMORIA

1)	Justificación de la propuesta	5
1.1)	Antecedentes.....	5
1.2)	Objeto de la Modificación Puntual	6
1.3)	Criterios y objetivos	7
2)	Legislación aplicable	8
2.1)	De carácter general	8
2.2)	De carácter específico (LSCM)	9
3)	Alternativas de Ordenación	11
3.1)	Descripción	11
3.2)	Valoración de las propuestas y justificación de la elegida.....	13
4)	Descripción de la propuesta	14
4.1)	Ordenación	14
a)	Accesos, topografía, estructura de la propiedad.....	14
b)	Zonificación.....	14
c)	Posible volumetría.....	14
4.2)	Estudio de viabilidad	15
a)	Sostenibilidad respecto de las infraestructuras y los servicios urbanos.....	15
b)	Estudio económico financiero	15
c)	Respecto al Impacto de Género.....	17
4.3)	Normas Urbanísticas	18

ÍNDICE DE ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.....	22
ANEXO 2: Documentación Modificada del PGOU	25
a) Normas Urbanísticas Capítulo II Estado Inicial	26
b) Normas Urbanísticas Capítulo II. Estado Modificado	58
c) Planos (18-2) y (18-3). Estado Inicial	92
d) Planos (18-2) y (18-3). Estado Modificado	93
ANEXO 3: PLANOS.....	94

MEMORIA

1) Justificación de la propuesta

1.1) Antecedentes

El Plan general vigente

En el BOCM nº 43 de fecha 20 de febrero de 1998 se publica la orden de 22 de enero de 1998 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid relativa a la aprobación definitiva del PG¹, publicándose el Acuerdo de Aprobación, así como las Normas Urbanísticas del P.G. 1984 que se revisa.

El Acuerdo de fecha 8-II-1998 aplaza la aprobación definitiva de los Ámbitos siguientes:

- a) Las Áreas Remitidas a Planeamiento posterior AR-1 (Huerta Vieja) y AR-3 (Nortron).
- b) Los Sectores programados en el 1^{er} cuatrienio SUP 1-2 (Los Satélites) y SUP 1-3 (Roza Martín).
- c) El suelo clasificado como NO Urbanizable.

Las condiciones de planeamiento de los Sectores SUP 1-2 (Los Satélites) y SUP 1-3 (Roza Martín) fueron objeto de reconsideración, acoplando las determinaciones de sus fichas de desarrollo a lo requerido por la Comisión de Urbanismo de Madrid, encontrándose actualmente ya urbanizados.

Sin embargo, no fueron completadas las determinaciones requeridas en las Áreas remitidas a Planeamiento Posterior AR1² (Huerta Vieja) y AR3 (Nortron), que permanecen sin desarrollar.

En cuanto al suelo no urbanizable, cuya aprobación definitiva fue aplazada, las circunstancias urbanísticas actuales son diferentes a las existentes en la fecha en que se redactó el PG vigente (1.997 y años anteriores).

Al no aprobarse el suelo no urbanizable, entendemos que sigue vigente el P.G. anterior (1.984), junto con las determinaciones de la legislación de mayor rango promulgada hasta la fecha, en especial el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Regional del Curso Medio del Río Guadarrama y su Entorno, aprobado por Decreto 26/1999 de 11 de febrero y su Ampliación, asimismo, aprobada por Decreto 124/2002 de 5 de julio.

¹ Modificada en cuanto a la inclusión de fecha 8-II-1998 de la Sesión del Consejo de Gobierno en que se aprueba definitivamente el PG, por resolución 24-II-1998 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de O.P.U y T. (BOCM 2-III-1998, nº 51).

² Su zona Noreste es Monte Preservado según la Ley 16/95.

Los suelos delimitados como Parque Regional están asimismo incluidos en el LIC (“Lugar de Interés Comunitario”) Cuenca del Río Guadarrama (ES3110005), conteniéndose en el Parque varios hábitats prioritarios y no prioritarios, así como la Dehesa (Monte de Utilidad Pública: Catálogo 20-IX-84) y varias zonas de Montes Preservados (Ley 16/95 de 4 de mayo).

De aquí que la delimitación del Parque Regional, así como la legislación sectorial relativa a vías pecuarias (Nacional (Ley 3/1995 de 23 de marzo) y Comunitaria (Ley 8/1998 de 15 de junio)), Cauces (RD 849/1986), Montes Preservados, etc., permiten cumplimentar el Art. 16 de la Ley 9/2001 en su apartado 1/a) como SNU protegido, quedando el resto del suelo vacante del término municipal clasificado, según la D.T. 1ª de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la forma siguiente:

- Suelo urbanizable no programado= Suelo urbanizable No sectorizado
- Suelo no urbanizable común = Suelo urbanizable No sectorizado
- Suelo no urbanizable especialmente protegido = Suelo no urbanizable de protección.

1.2) Objeto de la Modificación Puntual

La falta de capacidad del cementerio actual para atender la demanda de enterramientos previsible, debida, no solo a circunstancias naturales, relacionadas con aspectos demográficos del propio municipio, sino también a la existencia de recientes instalaciones hospitalarias, de nivel superior al meramente municipal requieren la creación de un nuevo cementerio-tanatorio-crematorio.

La superficie de suelo necesaria se estima en 5 Has, lo cual, unido a consideraciones medio-ambientales, socio-culturales, etc.³, excluye la ubicación en suelo urbano o urbanizable (programado o no programado). De aquí que se plantean como alternativas posibles localizaciones en el suelo no urbanizable vacante y carente de las afecciones de protección medioambiental señaladas en la legislación sectorial vigente (Parque Regional, Montes Preservados, Red Natura 2000, LICs, vías pecuarias, cauces, etc.).

Dichas alternativas, su descripción, análisis y valoración son objeto del Documento Ambiental Estratégico, que forma parte integrante de la presente Modificación Puntual.

Por otra parte, la ordenanza relativa a los usos dotacionales del PGOU 1997 vigente, carece de especificaciones sobre los usos funerarios, que regulen los cementerios, tanatorios y crematorios, en su caso.

De aquí que, el objeto de la presente Modificación del PGOU implique, no solo una propuesta de ubicación de las instalaciones, sino también la Normativa de condiciones de desarrollo y ejecución de las mismas.

³ Entre las que se incluye el mantenimiento de una distancia no menor de 500 m a zonas pobladas.

En resumen, se trata de crear por iniciativa directa municipal, una red general en suelo no urbanizable de interés público y social, a incluir en el sistema de equipamientos comunitarios, que con los correspondientes a los de Comunicaciones y Espacios libres, integran la Estructura General y Orgánica de la ordenación del territorio, tal como ya definió el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23-VI) en su Artículo 25.

1.3) Criterios y objetivos

Las diferentes alternativas se han de evaluar teniendo en cuenta dos tipos de factores:

- a) Medio-Ambientales (medio físico) (listado no excluyente)
(Art. 18 de la Ley 21/2013 de 9-XII de Evaluación Ambiental)
- Geología
 - Edafología
 - Hidrología (contaminación de acuíferos)- cauces
 - Calidad del aire (contaminación atmosférica)
 - Vegetación
 - Fauna (especies amenazadas)

- b) Otros aspectos (técnicos, socio-culturales, económicos)

De acuerdo con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible, que se incluyen en el Art. 3 del RDL 7/2015 de 30-X (TRLIS) las distintas alternativas:

- c) Mejorarán la calidad y funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.
- d) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.
- e) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo (y potencie los desplazamientos peatonales, y en bicicleta)

Entre los factores sociales y en relación con hábitos tradicionales, asociados al equipamiento funerario, hay que destacar la facilidad de accesos, la evidencia de la localización para los usuarios del transporte privado y la capacidad de aparcamiento. Respecto a aspectos económicos y repercusión del coste de las instalaciones sobre los recursos públicos y el principio general de eficiencia (relación coste-beneficio) en la asignación de aquellos, la creación del nuevo cementerio (Red pública municipal) es de

iniciativa municipal a financiar con cargo a los presupuestos del Ayuntamiento⁴ (expropiación del suelo, urbanización y provisión de servicios urbanos, así como la ejecución de la edificación).

Por otra parte, incluso es de señalar, respecto a la “articulación del territorio”, que, a pesar de que el Decreto 124/1997 de 9 de octubre (Reglamento de Sanidad Mortuoria) vigente en la Comunidad de Madrid, no indica distancia mínima de cementerios de nueva construcción a zonas pobladas⁵, la localización de un nuevo cementerio en suelos actualmente no urbanizables aun sin protección medioambiental justificada, parece implicar la conveniencia natural de mantener una distancia mínima a zonas habitadas, tanto actualmente como en un imprevisible futuro.

Se propone mantener en 500 m dicha distancia, igual a la establecida en la legislación anterior (1974), lo cual afectaría a los usos residenciales, pero no a otros relacionados con ocio, deportivo, terciarios en general o industriales en su caso.

2) Legislación aplicable

2.1) De carácter general

La normativa urbanística y sectorial de aplicación al presente instrumento de planeamiento es la siguiente:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM)
- Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, que viene a sustituir a la 972006 de ámbito estatal y a la 2/2002 de ámbito comunitario.
- Modificaciones de la vigente Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio, mediante leyes que se han venido aprobando durante los años 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2013, 2014 y 2015.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana 7/2015 de 30 de octubre, que viene a sustituir a la Ley 6/1998 de 13 de abril.
- Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid “Actividades o proyectos con incidencia ambiental sometidos al procedimiento de evaluación ambiental de actividades en la Comunidad de Madrid”.
- Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de 22 de diciembre de medidas fiscales que establece lo siguiente: “En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación

⁴ U otro sistema de gestión de los comprendidos en el Art. 118/2 de la vigente L.S.C.M. (Como Convenio de colaboración con otra Administración territorial o atribución a concesionario).

⁵ El Decreto 2263/1974 de 20 de julio de Policía Sanitaria y Mortuoria, cuyas funciones fueron transferidas por RD 1359/1984 de 20 de junio, determinaba esta distancia mínima en 500 m. (Art. 50)

ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid”.

- Ley 2/2006, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
 - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

2.2) De carácter específico (LSCM)

Respecto a la legislación urbanística autonómica (L9/2001 LSCM) es de señalar:

Art. 56.- El trámite de Avance de Planeamiento no se considera preceptivo, dado que la Modificación Puntual, objeto de la propuesta, afecta a una superficie de suelo de 5 Has, netamente inferior al 10% del Término Municipal y obviamente del suelo no urbanizable.

De aquí que, la presente documentación podrá ser tramitada directamente, mediante Aprobación Inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

Art. 56 bis.- Inclusión de un denominado “Resumen Ejecutivo”, expresivo de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.

Se señala, además, la necesidad de garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente, entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de Información Pública y Exposición del planeamiento objeto de tramitación y aprobación.

Art. 67/3.- Dado que la Modificación Parcial del PGOU afecta al destino público del suelo, la documentación deberá actualizarse, acompañándose un Refundido, reflejando tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

Art. 69.-

- 1) Toda alteración del contenido de los PGOU no subsumible en las determinaciones del Art. 68 (en que se señala que la adopción de nuevos criterios, que afecten a la totalidad del suelo del término municipal se considerará REVISIÓN DEL PGOU) supondrá y requerirá de su MODIFICACIÓN.
- 2) Las Modificaciones del planeamiento general podrán llevarse a cabo en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase, como la categoría del suelo.

Art. 29/2

En el SNU de protección podrán realizarse e implantarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones y los usos requeridos por los equipamientos, infraestructuras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales, que precisen localizarse en terrenos con esta clasificación. (El artículo es coincidente con el 25/a referente al SUZNS No siendo de aplicación el Art. 161 referido a proyectos de la Comunidad de Madrid).

Art. 70/4. La Aprobación Inicial comporta la suspensión de “la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades” por el plazo de un año, ampliable a otro año, cuando dentro de aquel se hubiera completado el periodo de información pública.

Art. 43.- Documentación pertinente

- a) Memoria:
 - Información relevante para la adopción de la propuesta elegida.
 - Proceso de selección de alternativas.
 - Justificación de acuerdo a la evaluación ambiental (que se unirá como Anexo)
- b) Estudio de viabilidad
Sostenibilidad y viabilidad de la propuesta (capacidades de iniciativa y gestión / Posibilidades económico-financieras públicas y privadas).
- c) Informe de Análisis Ambiental (solo en Avances)
Actualmente Documento Ambiental Estratégico a efectos de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.
- d) Planos
- e) Normas Urbanísticas

3) Alternativas de Ordenación

La denominada Alternativa “Cero”, conservaría la situación actual, requiriendo tan solo la muy problemática ampliación del cementerio existente, cuya capacidad futura, no obstante, sería muy limitada.

De aquí, que, no se haya considerado como una Alternativa válida.

De acuerdo con lo señalado en el apartado 1.3) Criterios y objetivos, se han planteado 4 Alternativas en el suelo no urbanizable, (no protegido por legislación sectorial, ni por otras afecciones cualitativas, derivadas de valores agrícolas, forestales, ganaderos y similares).

Aparte del Análisis de las mismas desde el punto de vista medioambiental, han de considerarse otros aspectos (técnicos, socio-culturales y económicos) que e incluyen en el “sistema de objetivos”, a los efectos de sostenibilidad de la Alternativa elegida para desarrollar la Modificación Puntual del PGOU que se propone.

Si bien, el documento Ambiental Estratégico, que forma parte integrante del presente expediente, analiza en detalle las distintas Alternativas planteadas, incluimos a continuación un Resumen de su descripción y valoración respecto al “Sistema de objetivos”, justificativo de la elegida como base de la propuesta.

3.1) Descripción

a) Alternativa nº 1

Se plantea una localización de 5 Has de suelo, delimitado al Norte por la vía de servicio de la M-509 en su enlace con la M-851, que la conecta con Las Rozas. El límite Sur respeta un preparque de 100 m de transición, liberado de cualquier “uso agresivo” para el Parque Regional, según condiciona el PORN⁶.

Los límites Este y Oeste quedan definidos, respectivamente, por un “Hábitat” no prioritario y un camino existente, que delimita, en principio, un suelo de reserva para la ampliación de la Depuradora actual a la que vierten, así mismo, actuaciones del vecino Término Municipal de Las Rozas.

La topografía no es acusada, con ligeras pendientes Este-oeste. La distancia al núcleo de población más cercano (Urbanización Entreálamos) es de 200 m desde el Hábitat no prioritario anteriormente referido.

⁶ El apartado 4.7 del PORN (D 26/1999 de 11 de febrero) no indica anchura mínima de esta franja de protección, aunque los Informes posteriores la fijan en 100 m.

b) Alternativas nº 2 y 3

A ambos lados de la M-509 se establecen dos localizaciones de 5 Has aproximadamente, con accesos desde la vía de servicio de la M-50 dirección Sur, antes y después de alcanzar la Rotonda de acceso al puente de conexión con el Arco de Poniente y la ciudad actual.

La forma, geométrica de las propuestas, ha de ser adaptada, en lo posible, al parcelario y supone un recorrido con uso compatible peatonal y de tráfico rodado, para dividir el ámbito en dos zonas diferenciadas: la más próxima a la M-509 destinada a aparcamiento y la restante, donde se ubicarían el tanatorio, el crematorio y el cementerio propiamente dicho.

Alejados los ámbitos más de 500 m del Arco de Poniente, condicionan los usos residenciales al Este y al Oeste de la M-50 y al Norte y Sur de los propios ámbitos (lo cual no excluye la posibilidad de usos de ocio, terciarios, recreativos o deportivos, que pudieran demandarse a largo o medio plazo.

c) Alternativa nº 4

El suelo no urbanizable existente entre “Las Fuentes” (SUZNP) y el límite del Parque Regional, con una anchura media de 800 m, podría dar lugar a una posible localización del equipamiento de interés público y social en estudio.

En todo caso, su acceso requiere la construcción de una nueva Rotonda en la M-50, a 1.250 m de la existente al Norte, desde la que parte la M-509, y a una distancia similar al enlace al Sur con la M-503.

Son de señalar dos aspectos problemáticos en esta localización: la proximidad de la importante red general de abastecimiento de agua y la distancia, inferior a 500m, a zonas urbanizables (aunque no programadas: “Las Fuentes”) con uso residencial.

3.2) Valoración de las propuestas y justificación de la elegida

Requerimientos señalados en el Sistema de Objetivos	Respuesta positiva o negativa de las Alternativas al Sistema de Objetivos (Valoración)		
	Alternativa nº 1	Alternativas nº 2 y 3	Alternativa nº 4
<u>1- Medio Ambientales</u> (Capacidad de acogida) a) Afecciones por legislación Sectorial o por otros valores relevantes b) Servicios Urbanos	a) Se señalan la existencia de un Hábitat <u>no prioritario</u> al Oeste y la zona de transición al Parque Regional al Sur. b) La proximidad a la EDAR y su futura ampliación facilita la provisión de servicios.	a) Los ámbitos no están afectados por la legislación sectorial ni contienen otros valores medioambientales, agrícolas, forestales o similares relevantes. b) La distancia a la ciudad actual y al centro comercial al Norte no dificulta la provisión de servicios.	a) Sin afección por la legislación sectorial, ni por la existencia de otros valores medio-ambientales relevantes. b) La provisión de servicios implica sobrepasar la M-50 y la conducción general de abastecimiento de agua.
<u>2-Otros aspectos técnicos, socio-económicos y culturales</u> <u>a) Accesos.</u> Facilidad y evidencia	a) Los accesos se efectúan desde la vía de servicio de la M-509, dirección Majadahonda, lo que requiere hacer uso de la Rotonda de acceso a Villafranca o la siguiente, dirección Villanueva del Pardillo, viniendo de Las Rozas o Majadahonda. La facilidad y evidencia de accesos es relativa.	a) Los accesos se efectúan desde el enlace de la M-50 con la M-509, a partir de los ramales que, hacia el Sur, conectan con las rotondas, situadas sobre la Autovía. La dirección hacia Majadahonda en la Alt. 3, requiere una glorieta sobre la M-509 (a 1 km del enlace). La facilidad de accesos es evidente.	a) El acceso requiere la ejecución de una nueva rotonda sobre la M-50, distante 1,5 km tanto hasta el nudo Norte ya existente, como a la M-503 al Sur. Estas distancias, aún no excesivas, no facilitan el acceso desde el Arco de Poniente.
<u>b) Transporte</u> Público Privado / Aparcamiento.	b) El transporte público requiere salvar no menos de 5 km desde el Nuevo Hospital. Dentro del ámbito no existirá dificultad de aparcamiento.	b) Tanto el transporte público como el privado se facilita al utilizar la M-50 y la prolongación de la M-509 hacia el Arco de Poniente. La disposición del ámbito asegura la suficiencia de aparcamiento.	b) Las distancias a recorrer no suponen dificultad para el transporte público Norte Sur sobre la M-50 El tráfico privado requiere de señalización adecuada. El aparcamiento puede dimensionarse sin mayores problemas
<u>c) Distancia a zonas pobladas.</u> Existentes /Futuras.	c) La distancia a la Urbanización “Entreáramos” al Oeste es de 320 m (incluyendo el Hábitat). Dada la situación respecto al Parque Regional no existe posibilidad de otros usos futuros.	c) La situación del ámbito nº 2 condiciona menos el entorno respecto a usos futuros actualmente de difícil previsión (incluso residenciales) Dicha posibilidad es menor en la Alternativa nº 3 dada su distancia al Parque Regional.	c) La distancia menor al SUZNS (Las Fuentes) es de 200 m, aproximadamente igual al Arco de Poniente (aun cuando la M-50 y la Arteria de Abastecimiento de Agua producen un “efecto barrera”).
<u>d) Estructuración del territorio.</u> Compatibilidad con usos: - Residenciales - Otros (terciario, ocio, etc.)	d) La proximidad del Parque Regional impide prever cualquier uso incluso no residencial.	d) La compatibilidad con otros usos posible en el futuro, es mayor en la Alternativa 2 que en la 3	d) La distancia a la futura Urbanización de “Las Fuentes” (SUZNS) implicará usos no residenciales en su zona Norte, cuyo PAU o Proyecto de Sectorización habrá de tener en cuenta la compatibilidad de los mismos con los funerarios.
<u>Valoración de las Alternativas.</u> Acuerdo con Sistema de Objetivos (0 a 3) – Insuficiente (4 a 6) – Aceptable (6 a 9) – Posible a desarrollar	Aceptable (5)	- Posible a desarrollar: (6) Alternativa nº 3 (8) Alternativa nº 2	Insuficiente (3)

4) Descripción de la propuesta

4.1) Ordenación

a) Accesos, topografía, estructura de la propiedad

El ámbito, que desarrolla la Alternativa nº 2, se sitúa al Norte de la M-509, en su tramo más próximo a la M-50, desde la cual y en dirección Sur (sirviéndose del ramal de conexión con la Rotonda sobre elevada) se efectúa el acceso principal.

El límite Sur respeta una distancia de 50 m a la M-509.

Los movimientos Oeste-Este hacia la M-50, Arco de Poniente y ciudad actual pueden realizarse desde el mismo Ámbito utilizando una vía interior de doble sentido. No son de señalar dificultades aparentes respecto a topografía, ni a estructura parcelaria, ya que no parecen existir actualmente, actividades extractivas, mediante concesiones temporales. La localización a 500 m del Centro Comercial (Carril del Tejar) y de la EDAR a 800 m, suponen aspectos positivos para la provisión de servicios urbanos.

b) Zonificación

La superficie delimitada es de 5 Has aproximadamente. A lo largo de la vía de servicio desde la que se sitúan los accesos, se establecería un parking lineal de 30 m de anchura que permite el aparcamiento de 275 plazas aproximadamente. Su distribución incluiría el arbolado cada 2/3 plazas y un ajardinamiento lineal. El suelo apto para establecer edificación e instalaciones es de 2,5 Has, quedando el resto delimitado como espacios libres públicos.

El conjunto constituye una red general pública municipal de equipamiento dotacional y uso funerario.

c) Posible volumetría

A fin de tener una primera idea de la edificación de la parcela, se supone una posible ocupación de la misma.

A pesar de no implicar vinculación alguna desde un punto de vista arquitectónico, esta primera aproximación, puede servir para estimar unos costes económicos de la operación urbanística, desde la adquisición del suelo y su urbanización hasta la ejecución de las edificaciones correspondientes.

De Sur a Norte se sitúan el aparcamiento, el tanatorio, crematorio y dependencias complementarias y el cementerio propiamente dicho. Las edificaciones no superarán 2 plantas y la edificabilidad no excede de la propuesta en las NN. UU.

4.2) Estudio de viabilidad

a) Sostenibilidad respecto de las infraestructuras y los servicios urbanos

El equipamiento en estudio cuenta con acceso rodado y redes de servicios urbanos en puntos cercanos, con capacidad para garantizar la sostenibilidad de la propuesta. En todo caso la viabilidad de los suministros básicos de abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, se habrá de garantizar mediante la emisión de los oportunos informes de viabilidad, solicitados al canal de Isabel II Gestión, e Iberdrola Distribución eléctrica, como organismos gestores de las redes correspondientes en el municipio. Asimismo, los accesos desde la M-50 será objeto de los informes sectoriales correspondientes.

b) Estudio económico financiero

A efectos del presente Estudio económico Financiero, se estima de forma aproximada la valoración de las actuaciones asociadas a las obras de implantación de servicios, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger el uso previsto, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar. Asimismo, se considera el coste de las obras de edificación.

Las inversiones asociadas al proceso de urbanización son las siguientes:

- Costes de Planeamiento y Gestión urbanística (Expropiación, Proyecto de obras de urbanización).
- Costes de las obras completas de urbanización y conexiones de servicios a las redes generales municipales.
- Costes de la edificación y urbanización de los espacios libres de la parcela.

b1) Estimación costes de planeamiento y gestión (excluido IVA)

Modificación puntual del PGOU	42.671€
Gestión Urbanística	
Expropiación de 50.000 m2 de suelo.....	6€/m2 = 300.000€
Otros gastos de gestión.....	10.000€
Total.....	360.000€

b2) Estimación costes de urbanización (excluido IVA)

Viario rodado y aparcamiento	10.000 m2 a 6€/m2 = 60.000€
Red de Saneamiento	600 ml a 35€/ml = 21.000€
Red de Abastecimiento de agua	600 ml a 38€/ml = 22.800€
Energía Eléctrica	600 ml a 32€/ml = 19.200€
Telecomunicaciones.....	600 ml a 22€/ml = 13.200€
Alumbrado público.....	600 ml a 40€/ml = 24.000€
Acondicionamiento de caminos y zonas verdes (mobiliario urbano, ajardinamiento)	1.500 m2 a 3€/m2 = 45.000€
Total	205.200€

b3) Costes edificación estimados (excluido IVA)

Crematorio, Tanatorio y dependencias complementarias 200 x 20 = 4.000 m2c a 650€/m2c = 2.600.000€

<u>Elementos mortuorios</u>	<u>Uds</u>
Sepulturas.....	1400 a 900 €/ud = 1.260.000€
Nichos.....	1.000 a 800€/ud = 800.000€
Columbarios	350 a 100€/ud = 35.000€
Total	2.095.000€
Total Edificación + Elementos mortuorios	4.695.000€

Resumen (excluido IVA)

b1) Planeamiento, Gestión y Adquisición de suelo	360.000€
b2) Urbanización y servicios urbanos	205.200€
b3) Edificación	4.695.000€
Total	5.260.200€

En todo caso, la ejecución de un equipamiento tan singular como un cementerio municipal, deriva de la decisión del Ayuntamiento de llevar a cabo directamente la operación, o concertarla con un operador privado (o público). La viabilidad económica quedaría asegurada, ya que la explotación comercial de los servicios funerarios a precios actualmente normales cubriría la inversión a medio plazo.

c) Respecto al Impacto de Género

c1) Objetivo

Dar respuesta adecuada a las necesidades de mujeres y hombres a fin de sentirse igualmente representados/as en el espacio público.

c2) Antecedentes legislativos

- Tratado de Roma (1.957); Tratado de Amsterdam (1.997).
- Constitución Española (1.978)
- Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo: (Art. 15 y 19 Administraciones Públicas en General; Art. 21/2 Entidades Locales).
- Ley 2/2016 de 29 de marzo de la Comunidad de Madrid (Identidad y expresión de género e igualdad social y no discriminación).
- RDL 7/2015 de 30 de octubre (TRLS Art. 20).

c3) Consideraciones generales

La propuesta no implica directamente ninguna discriminación entre hombre y mujeres, por lo cual puede calificarse como “neutra”. En todo caso, tanto la propia edificación (CTE- Supresión de barreras arquitectónicas), como las condiciones de utilización del transporte público y la urbanización del conjunto, cumplirán la Normativa vigente de nivel Estatal, Comunitario y Local.

c4) Condiciones específicas

Incorporación de elementos, infraestructuras, luminarias y mobiliario urbano, que permita permanecer en el espacio con comodidad, sin barreras arquitectónicas y seguridad (la percepción de seguridad puede ser un condicionante a circular libremente, máxime teniendo en cuenta que se trata de un espacio alejado del núcleo urbano).

El transporte público debe considerar de forma preferente sus frecuencias y dispositivos para facilitar su utilización, incluyendo la población dependiente (menores, ancianos y personas con movilidad reducida)

Considerando la importancia del equipamiento como potencial generador de empleo, el acceso a éste debe ser equivalente para hombres y mujeres, fomentando el de la mujer en puestos de administración, servicios, mantenimiento, etc.

En cuanto a la señalización del cementerio-crematorio, tanto de acceso al mismo como en el interior, ha de tenerse en cuenta, al ser un elemento esencial de cambio de los estereotipos sociales y la eliminación de desigualdades entre mujeres y hombres.

4.3) Normas Urbanísticas

(Ampliación del Capítulo II de las NN. UU. del PGOU vigente).

a) Art. 162 bis- Usos funerarios.

1) Definición

Este Artículo regula los suelos en que se sitúan las infraestructuras sociales destinadas al uso principal de cementerio y los complementarios de tanatorio y crematorio, en su caso. Las instalaciones constituyen una red general pública municipal, no generando, por tanto, el suelo en que se ubican uso lucrativo alguno.

2) Ámbitos de aplicación

La presente ordenanza específica es de aplicación exclusiva sobre el ámbito dotacional delimitado en el correspondiente expediente de Modificación Puntual del PGOU 1997, relativo a la creación de un Cementerio Municipal en suelo no urbanizable y superficie aproximada de 50.000 m² (5 Has).

3) Gestión

La iniciativa será pública. El sistema de actuación será por expropiación directa, mediante tasación conjunta, u otro permitido por la legislación vigente.

4) Normas generales

4.1) De Urbanización:

Comprenderán las relativas a accesos, saneamiento, distribución de agua, energía eléctrica y alumbrado, telecomunicaciones, así como jardinería, riego y mobiliario urbano.

4.2) Edificación

Edificabilidad: Excluyendo elementos específicos de enterramiento (sepultura, nichos, criptas, etc.) las edificaciones necesarias no sobrepasarán un coeficiente de 0,10 m²c/m². El número máximo de plantas será de 2 (B+1) sobre rasante y 1 bajo rasante, siendo la altura máxima a cornisa de 7 m. Puntualmente se admitirán elementos ornamentales de mayor altura.

Ocupación máxima: 10% (excluyendo elementos ya reseñados en la edificabilidad)

Cerramiento de la parcela: Altura máxima de 2,20 m.

4.3) Otras condiciones

- Los espacios libres serán ajardinados.
- Los materiales y acabados serán acordes con el medio natural.

4.4) De protección medio ambiental

El emplazamiento seleccionado para los enterramientos debe considerar lo siguiente:

- *La cubierta del suelo por encima del ataúd o cubierta no debe ser inferior a 1 m.*
- *La base del entierro no debe estar a menos de 1m del nivel freático estacional.*
- *No debe situarse a menos de 250 metros de cualquier captación de agua subterránea destinada a suministro de agua potable, o de 50 metros de pozos, con independencia de su naturaleza.*
- *Situarse a más de 50 metros de cualquier curso fluvial*
- *Las pendientes deberían ser superiores a 2 grados, e inferiores a 10.*

Respecto de las medidas de protección de la calidad de las aguas subterráneas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- *Se debe contemplar un mínimo de un punto de control (piezómetro) aguas arriba y dos aguas abajo para cementerios de menos de una ha. de extensión, y un punto de control adicional por cada ha.*
- *Los parámetros a monitorizar serán: formaldehído, mercurio, nitrógeno amoniacal, fosfatos, sulfatos y cloruros. La frecuencia de supervisión debe ser de dos veces al año en los primeros tres años de funcionamiento y anualmente a partir de entonces.*

Consideraciones a tener presentes en el crematorio

La autorización y control sanitario de las instalaciones y servicios funerarios corresponden al Ayuntamiento, que será quien deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos higiénico-sanitarios y estructurales que la normativa sectorial de sanidad mortuoria exige.

El horno crematorio está incluido en el grupo B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera. con el código 09 09 01 QO, de acuerdo con el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadores de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación. Por tanto, se deberá obtener la autorización contemplada en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y cumplir las obligaciones establecidas en dicha legislación.

Consideraciones sobre las instalaciones generales

Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Iluminación exterior

En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Condiciones para el ahorro de agua y sobre el saneamiento

Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.

Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más, autosostenible.

Condiciones sobre la gestión de residuos

Todos los residuos generados, tanto en la fase de ejecución pendiente, como en la explotación, se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

5) Normativa particular

Será de aplicación, en especial el Decreto 124/1997 de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

La edificación de las instalaciones complementarias de tanatorio y/o de crematorio, presuponen la existencia del uso principal de cementerio.

La distancia mínima de las instalaciones a zona poblada o núcleo de población, será de 500 m.

ANEXOS

- 1) Resumen Ejecutivo
- 2) Documentación Modificada del PGOU
 - a) Normas Urbanísticas. Capítulo II. Estado Inicial
 - b) Normas Urbanísticas. Capítulo II. Estado Modificado
 - c) Planos (18-2) y (18-3). Estado Inicial
 - d) Planos (18-2) y (18-3). Estado Modificado
- 3) PLANOS

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

Resumen Ejecutivo

- 1) El Artículo 56bis de la LSCM indica que la documentación, que se someta a Información Pública, incluya un denominado Resumen Ejecutivo, que contenga:
 - a) La delimitación de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.
 - b) Los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o ejecución y la duración de dicha suspensión (por otra parte, el citado Artículo potencia la publicidad de la Exposición del Planeamiento)

- 2) Situación, delimitación y descripción de la propuesta de ordenación

La superficie de terreno necesaria para la ejecución de un nuevo cementerio municipal es de 5 Has. Dada la imposibilidad de disponer de esta extensión en el suelo clasificado como urbano o urbanizable (programado o no) en el PGOU vigente, se trata de buscar un emplazamiento adecuado en el suelo no urbanizable, lo cual está específicamente permitido por la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) en su Art. 29/2.

Además, hay que señalar que ha sido determinante, aparte de toda clase de requerimientos medio ambientales, socio-culturales, etc., conservar la distancia mínima a zonas pobladas (actuales o futuras), de 500 m ya señalados en la legislación de 1.974 de Policía Sanitaria y Mortuoria, anterior a la vigente desde 1.984, en que se transfieren a la Comunidad de Madrid las competencias en la materia.

No obstante, el equipamiento de que tratamos puede ser compatible con otras dotaciones, así como con usos terciarios, industriales, etc., (excepto el residencial).

Se localizan las 5 Has de terreno al Oeste de la M-50.

El puente sobre la M-50 complementado con dos glorietas, a las que se accede desde las vías de servicio Norte-Sur, facilita los movimientos transversales.

El acceso al ámbito se efectúa desde la vía de servicio de la M-50, dirección Sur, proponiendo un vial de doble sentido que dividiría el terreno en dos partes diferenciadas: la Sur con uso de aparcamiento y la Norte destinada a las instalaciones propias del uso dotacional (crematorio, tanatorio, dependencias complementarias y cementerio).

El suelo del ámbito quedaría así zonificado en tres zonas:

La 1ª con uso de aparcamiento arbolado y ajardinado (275 plazas aproximadamente), la 2ª situada al Norte de ella destinada a tanatorio, crematorio y dependencias complementarias y la 3ª restante, en que se

desarrollaría el cementerio. El vial de acceso de dos direcciones permite los movimientos de entrada y salida hacia la glorieta sobre la M-50 y la utilización de la M-509 hacia el Oeste (Villanueva del Pardillo o Las Rozas) hacia el Este (Arco de Poniente y ciudad actual) y por supuesto hacia el Norte y Sur (M-50).

3) Tramitación

La iniciativa de la propuesta es pública y municipal y el sistema de ejecución es la expropiación directa, ya sea a cargo del propio Ayuntamiento, o mediante atribución o convenio de colaboración, a concesionario u otra entidad de Derecho Público (Art. 118 LSCM).

Al tratarse de una Modificación Puntual del PGOU vigente, cuya superficie es netamente inferior al 10% del suelo no urbanizable y por supuesto del Término Municipal, no es preceptiva la tramitación de un Avance previo (Art. 56/2 LSCM), pudiéndose adoptar directamente la Aprobación Inicial del documento. En todo caso, de acuerdo con el Art. 70/4 (LSCM) dicha Aprobación Inicial comporta la suspensión de la realización de actos de uso del suelo, construcción, edificación y ejecución de actividades por el plazo de 1 año, ampliable a otro, cuando dentro de aquel se hubiera completado el periodo de información pública.

Se considera, de esta forma, que la citada suspensión afecta no solo al ámbito de suelo no urbanizable propuesto, sino también a los suelos que el PGOU vigente califica como de equipamiento dotacional, cuyo desarrollo implique la adaptación a la Normativa correspondiente al Capítulo II de las NN.UU., cuyo contenido ampliado se propone (Art. 162 bis).

4) Documento Ambiental Estratégico

A efectos del cumplimiento de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, se incorpora, a la propuesta de ordenación, un documento Ambiental Estratégico, proponiéndose el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada (Art. 6/2 de la Ley 21/2013), de acuerdo, asimismo, con la innecesariedad de disponer de un Avance previo (Art. 56/2 LSCM).

Madrid, julio 2018

GPA, S.L.

ANEXO 2: Documentación Modificada del PGOU

- a) NN.UU. – Cap. II Estado Inicial**
- b) NN.UU. – Cap. II Estado Modificado**
- c) Planos (18-2) y (18-3) Estado Inicial**
- d) Planos (18-2) y (18-3) Estado Modificado**

a) Normas Urbanísticas Capítulo II Estado Inicial

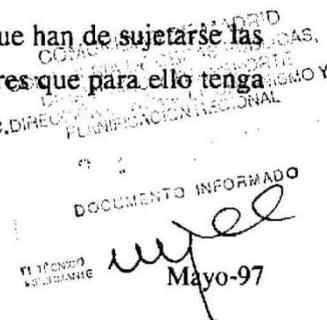
3.2.2 - CAPITULO II - CONDICIONES DE LOS USOS

3.2.2.A. SECCION 19ª - DETERMINACIONES GENERALES



Artículo 140. Definición y Aplicación.

Las condiciones de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.





Las condiciones de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para los minipolígonos industriales y ciertos usos dotacionales.

No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación

Dentro de cada una de las zonas de ordenanza cabe significar los usos permitidos como:

- Uso característico, el que predomina normativamente en la zona
- Usos compatibles, aquellos permitidos en coexistencia con el característico.



Artículo 141. Destino de los Usos

Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Servicios Terciarios
- d) Dotacional





Artículo 142. Ventilación e Iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Artículo 143. Locales en Sótano

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

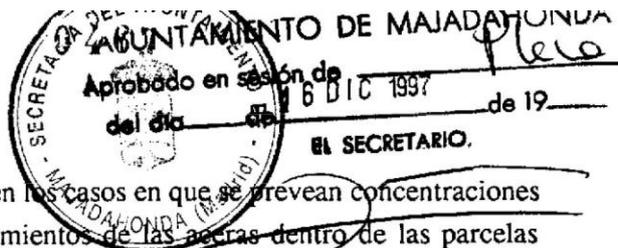
Artículo 144. Accesos desde la Vía Pública



El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudieran dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera, por tanto, del espacio público pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.

DOCUMENTO INFORMADO
 PL. TÉCNICO
 PL. URBANÍSTICO
 PL. PLANIFICACIÓN REG. URBANÍSTICA Y
 PL. SERVICIOS Y TRANSPORTES
 Mayo-97



Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

Artículo 145. Diferentes usos de un mismo Edificio

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que corresponderán al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

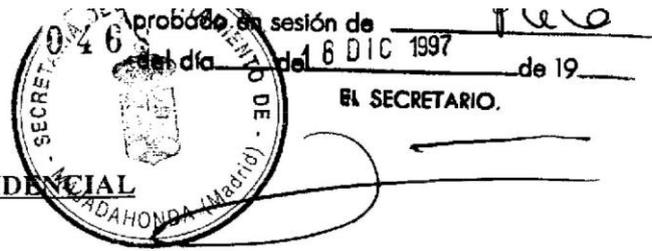


Artículo 146. Actividades Permisibles

Sóloamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PLANIFICACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
DE URBANISMO
[Handwritten signature]



3.2.2.B. SECCION 20ª - USO RESIDENCIAL

Artículo 147. Definición y Aplicación

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguirán dos clases: Vivienda y Residencia comunitaria.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las viviendas con algún tipo de Protección estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 148. Vivienda

Se considera vivienda cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

- a) Vivienda en edificación unifamiliar cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Vivienda en edificación colectiva cuando en cada unidad parcelaria se

0467 EL AYUNTAMIENTO en sesión de 16 DIC 1997 de 19 de
 del día de de 19 de
 EL SECRETARIO.

edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- 1) Vivienda con algún tipo de Protección Pública cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
- 2) Vivienda libre, cuando no esté sometida a ninguno de estos.

Artículo 148.1. Vivienda Exterior

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran al espacio abierto o al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en las distintas normas zonales.

La distancia máxima desde cualquier punto de una pieza habitable al hueco que la sirve no superará los 7,5 m.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A este respecto, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

SECRETARÍA DE URBANISMO Y
 COMERCIO PÚBLICO

DOCUMENTO INFORMADO

EL SECRETARIO

[Firma manuscrita]



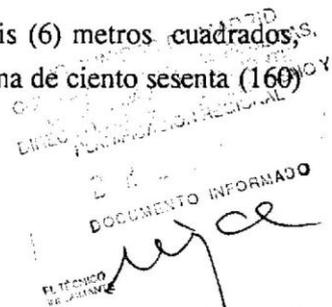
Artículo 148.2. Programa de la Vivienda

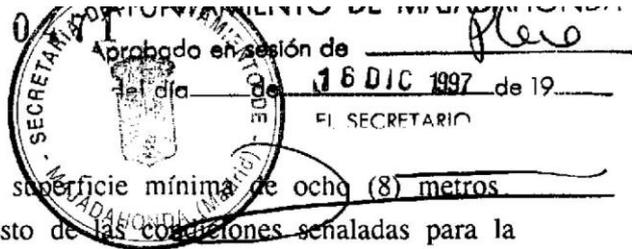
Se entiende como vivienda mínima la que sea compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros, su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que dieciocho (18) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores más dormitorios veinte (20) metros cuadrados.
- c) Estancia-comedor-cocina: (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con disponibilidad de tener la cocina en armario.
- d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.

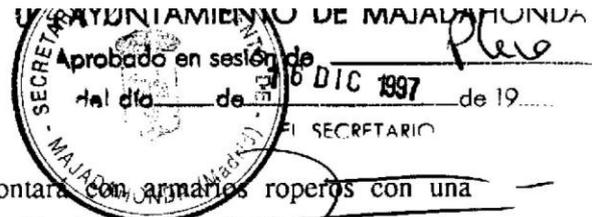




- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) metros.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.
- i) Cuarto de Baño: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de baño, y no haber aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
- j) Aseo: tendrá una superficie no menor de ciento diez (110) decímetros cuadrados. Dispondrá al menos de un lavabo y un inodoro. El acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio.



SECRETARÍA MUNICIPAL DE MEDIANEZA
MUNICIPALIDAD DE MEDIANEZA (COLOMBIA)
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO EN CARGO



- k) Armario Ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro.

Nº máximo de personas Longitud en m.

3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 ó más	3,5



- l) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.
- m) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda la vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres (3) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.
- n) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) m², decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y URBANISMO
Majadahonda (Madrid)
DOCUMENTO INFORMADO
El TECNICO
El ELABORANTE
[Handwritten signature]



Artículo 148.3. Altura de los Techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 148.4. Dimensiones de los Huecos de Paso

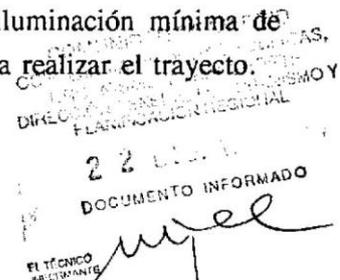
Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

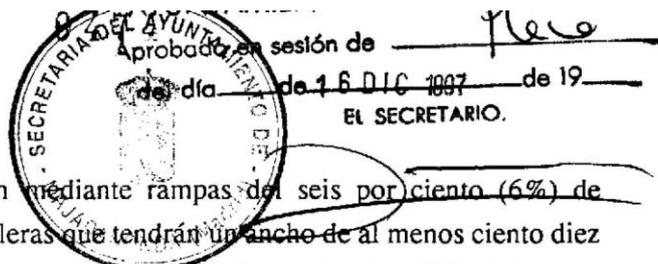
Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 148.5. Accesos Comunes a las Viviendas

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento diez (110) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.





Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de al menos ciento diez (110) centímetros cuando por ellas se acceda a un máximo de diez (10) viviendas; cuando se acceda a más de diez (10)¹, centímetros y cuando se acceda a más de treinta (30) viviendas se dispondrán dos (2) escaleras con anchura mínima de cien (100) centímetros o una sola de ancho ciento treinta (130) centímetros. En ningún caso las escaleras tendrán tramos continuos sin desarrollo mayor de doce (12) peldaños, que tendrán una huella de anchura, como mínimo, doscientas setenta (270) milímetros y una tabica de altura no superior a ciento setenta y cinco (175) milímetros.

En los edificios de viviendas en los que fuere obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

En promociones de más de treinta (30) viviendas se respetará la proporción mínima de viviendas para minusválidos fijadas en el Real Decreto 355/1980 de 25 de Enero.

Artículo 148.6. Dotacion de Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y en todo caso, por cada unidad residencial.

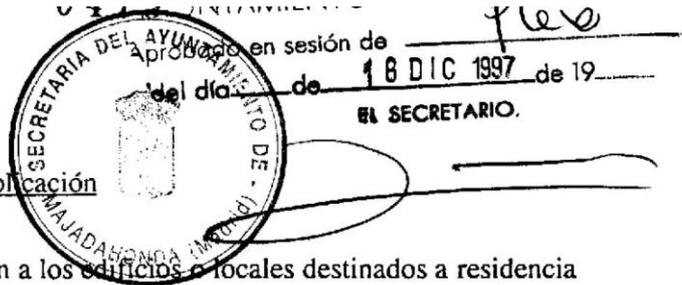


Artículo 149. Residencia Comunitaria

Se consideran como tal cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluídas las casas de huéspedes.



¹Y hasta un máximo de treinta (30), su ancho será de, al menos, ciento diez (110).



Artículo 149.1. Condiciones de Aplicación

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje descritas en el artículo nº .

3.2.2.C. SECCION 21ª - USO INDUSTRIAL

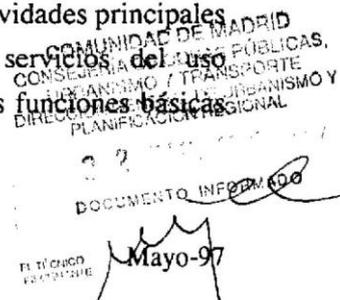
Artículo 150. Definición y Aplicación



Es uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción oficina o despacho al público.

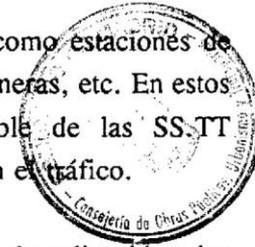




c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar éstos con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones de servicio, gasolineras, etc. En estos casos sería preciso la obtención de informe favorable de las SS.TT. municipales respecto de la incidencia de la instalación en el tráfico.



Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en o sucesivo sobre usos industriales, sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijan.





Artículo 151. Actividades Compatibles

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

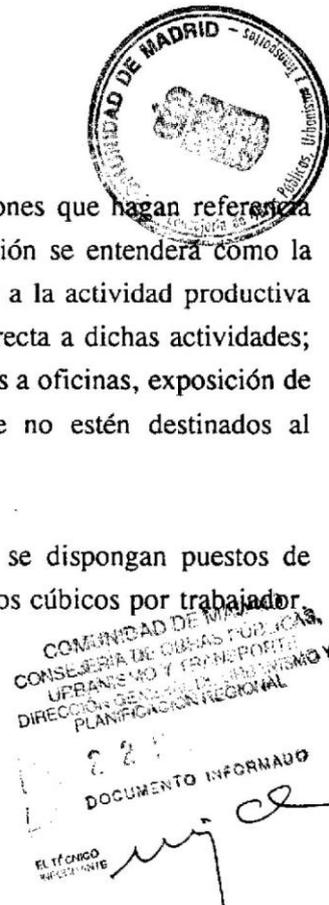
Artículo 152. Condiciones de la Industria en General

Se considera como tal cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Artículo 152.1. Dimensiones de los Locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de Pleno
del día de 18 DIC 1997 de 19__

EL SECRETARIO.

Artículo 152.2. Servicios de Aseo

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 152.3. Circulación Interior

Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo, de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

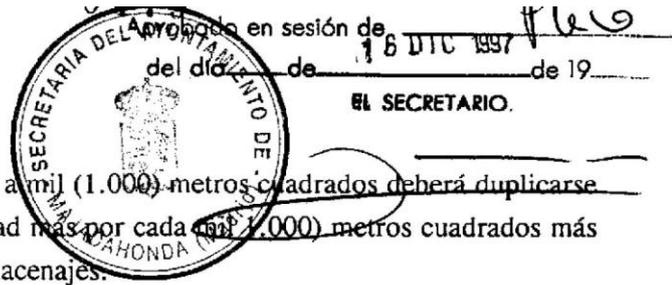
Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 152.4. Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 152.5. Ordenación de la Carga y la Descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.



Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

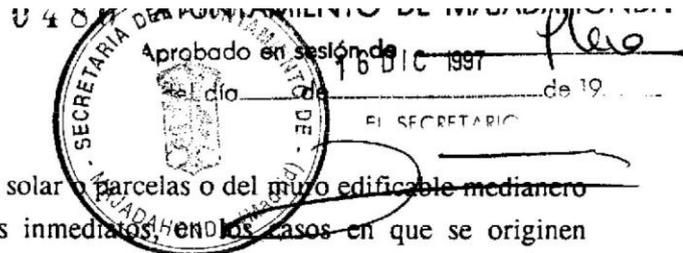


Artículo 152.6. Condiciones de Funcionamiento

A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, exposición, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.



- b) En los límites de la línea de solar o parcelas o del grupo edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

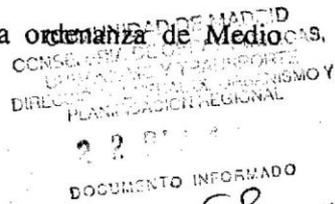
Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza al almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 3ª.

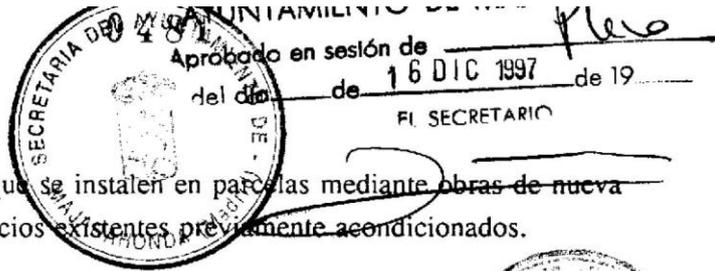
En todo caso se debe cumplir lo establecido en la ordenanza de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda.



Artículo 153. Condiciones de la Industria Nido

Se denomina industria nido cuando la actividad se desarrolla en locales de pequeño tamaño organizados en edificio aislado preparado específicamente, y que comparten instalaciones y servicios. Pueden distinguirse:

- 1) Actuaciones de conjunto sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial.



- 2) Las industrias nido que se instalen en parcelas mediante obras de nueva edificación o en edificios existentes previamente acondicionados.

Artículo 153.1. Condiciones de Aplicación

No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los dos mil (2.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados, tampoco industrias nido en parcelas de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados.

Para su ejecución, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalen para la zona en la que se encuentren.

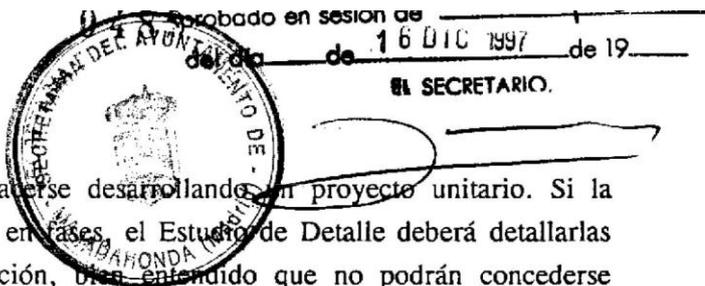
La edificabilidad neta sobre parcela edificable no superará la cifra de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas de forma y de seguridad que se establezcan para la edificación en la zona de industria, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiere establecido para la zona en que se encuentre.

Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un sólo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACION URBANA

EL TECNICO
[Handwritten signature]



La edificación deberá hacerse desarrollando un proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, ~~pero~~ entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluída la urbanización exterior e interior.

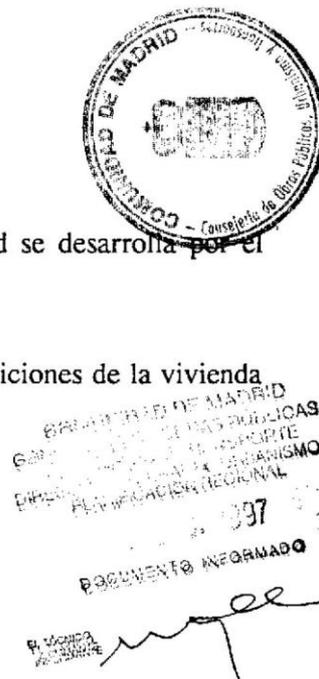
La superficie de producción o almacenaje de los locales no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados ni superior a trescientos (300) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación y segregación.

El Ayuntamiento, en función de la localización y de la previsión de que la concentración de vehículos y personas pudiera entorpecer el tránsito por la vía pública, podrá exigir la existencia de una superficie con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros por cinco (5) metros, en el espacio privado al nivel de la calle donde no podrá haber ningún obstáculo

Artículo 154. Condiciones de los Talleres Domésticos

Se consideran talleres domésticos cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.





3.2.2.D. SECCION 22ª - USO DE SERVICIO TERCIARIO

Artículo 155. Definición y Aplicación

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 156. Condiciones de Hospedaje

Se considerará hospedaje cuando el servicio terciario se destine a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 156.1. Dimensiones

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo para las viviendas familiares.

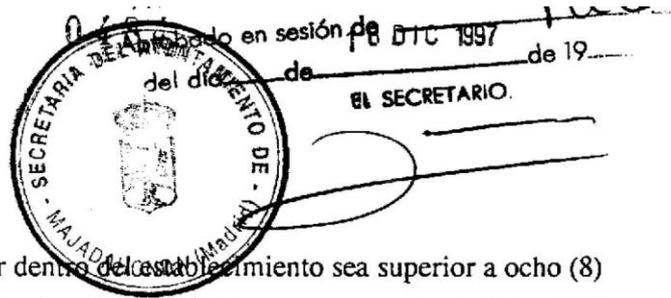
Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

El Técnico
[Signature]



Artículo 156.2. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador o al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

Artículo 156.3. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 156.4. Aparcamiento

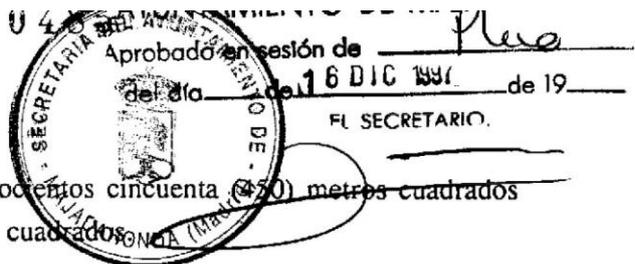
Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor.



Artículo 157. Condiciones del Comercio

Se considera comercio cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.



- b) Mediana superficie: de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados hasta seis mil (6.000) metros cuadrados.
- c) Grandes superficies comerciales cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seis metros (6.000) metros cuadrados de superficie de venta.

Artículo 157.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc. en cuanto a los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 157.2. Circulación Interior

En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo N.3 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro, los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

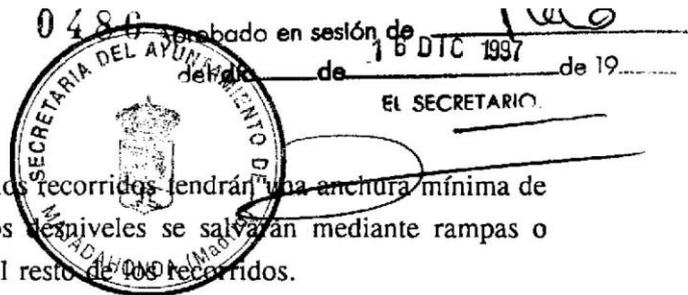


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

221

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
DE INFORMACIÓN



En los locales de categoría b) los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros, los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 157.3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.



Artículo 157.4. Ascensores

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

Artículo 157.5. Altura Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 0000
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
RESPONSABLE

[Handwritten signature]



Artículo 157.6. Aseos

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.



Artículo 157.7. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en la categoría a) definida en el artículo N.3 salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (350) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Para los comercios de la categoría b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y veinticinco (25) por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

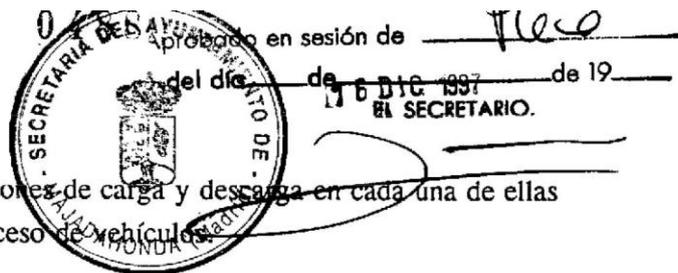
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Artículo 157.8. Ordenacion de Carga y Descarga

Quando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas

22715
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO



de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 157.9. Pasajes Comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Artículo 157.10. Almacenaje de Productos Alimentarios

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

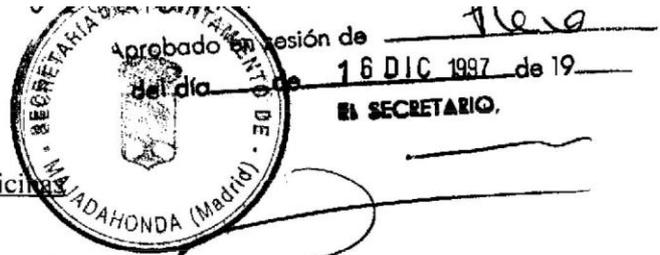
Artículo 157.11. Grandes Superficies Comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento establezca expresamente.

En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.



COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
 22 DIC 1997
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO
 ELABORANTE



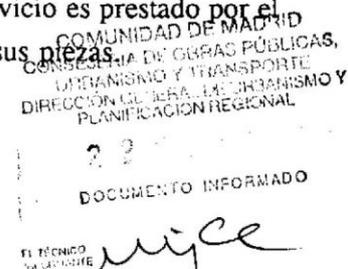
Artículo 158. Condiciones de las Oficinas

Se consideran oficinas cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias, de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal como todas las asociadas de actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán.

- a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
- b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio
- c) Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.





Artículo 158.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 158.2. Accesos Interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

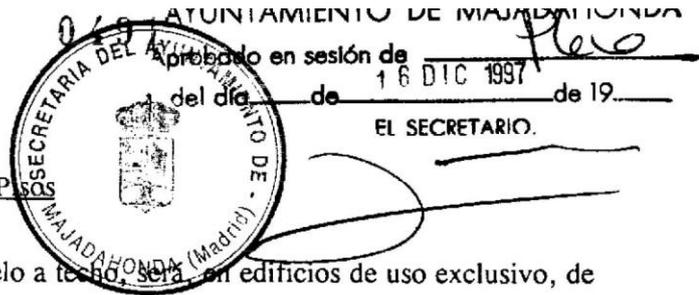
Artículo 158.3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 158.4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.





Artículo 158.5. Altura Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo, será en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. en los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 158.6. Aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

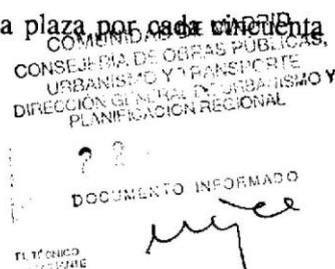
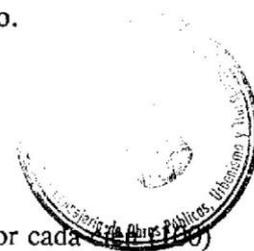
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

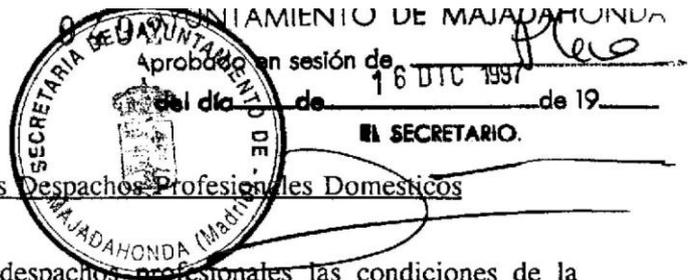
En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 158.7. Aparcamientos

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser

utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.





Artículo 158.8. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 159. Condiciones de Salas de Reunión.

Se consideran salas de reunión cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Artículo 159.1. Condiciones de Aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 159.2. Condiciones para la Localización

Las condiciones para la localización de estos usos se remiten por lo establecido en el anexo 6.- Condiciones específicas para establecimientos hoteleros, hosteleros y de uso recreativo de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente, Ayuntamiento de Majadahonda.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
DE PLANIFICACIÓN

[Handwritten signature]

0493 Aprobado en sesión de 16 DIC 1997 de 19 de 1997
 EL SECRETARIO.

3.2.2.E. SECCION 23ª - USO DOTACIONAL

Artículo 160. Definición y Aplicación

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares se estará a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

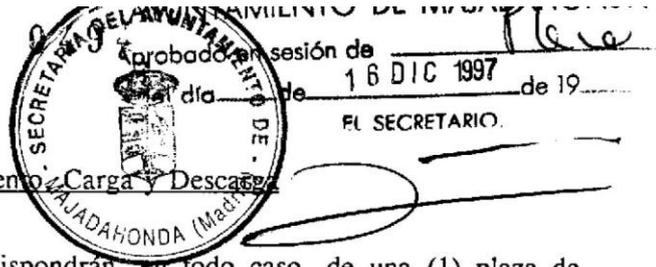
Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona de bloques de viviendas.

MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACION REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
 EL SECRETARIO



Artículo 161. Plazas de Aparcamiento de Carga y Descarga

1) Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementados si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad. para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4) Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE INSTITUCIONES PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
AL FIANTE

Mayo-97

0495
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
Aprobada en sesión de 16 día de 16 DIC 1997 de 19
El SECRETARIO

Artículo 162. Condiciones Particulares

Las condiciones particulares de aplicación para los usos dotacionales serán las establecidas en cada una de las normativas sectoriales que le afecten.

DOCUMENTO INFORMATIVO
El TÉCNICO
El TITULAR
Mayo-97

b) Normas Urbanísticas Capítulo II. Estado Modificado

3.2.2 - CAPITULO II - CONDICIONES DE LOS USOS

3.2.2.A. SECCION 19ª - DETERMINACIONES GENERALES



Artículo 140. Definición y Aplicación.

Las condiciones de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

AYUNTAMIENTO DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTES
DOCUMENTO INFORMADO
MAYO-97



Las condiciones de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno de ellos se establece.

Además de las condiciones que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para los minipolígonos industriales y ciertos usos dotacionales.

No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación

Dentro de cada una de las zonas de ordenanza cabe significar los usos permitidos como:

- Uso característico, el que predomina normativamente en la zona
- Usos compatibles, aquellos permitidos en coexistencia con el característico.



Artículo 141. Destino de los Usos

Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial
- b) Industrial
- c) Servicios Terciarios
- d) Dotacional





Artículo 142. Ventilación e Iluminación

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, serán ayudadas por medios artificiales.

Artículo 143. Locales en Sótano

Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados.

A los efectos de la aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de cada dos plantas separadas por un solo forjado de piso.

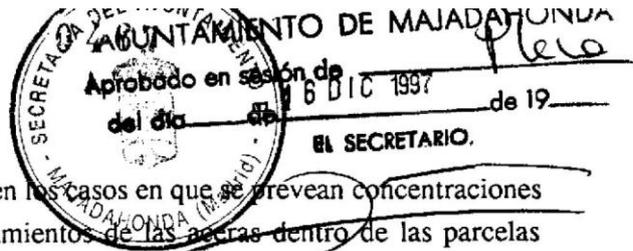
Artículo 144. Accesos desde la Vía Pública



El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudieran dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los servicios técnicos municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio y fuera, por tanto, del espacio público pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.





Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.

Artículo 145. Diferentes usos de un mismo Edificio

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que corresponderán al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

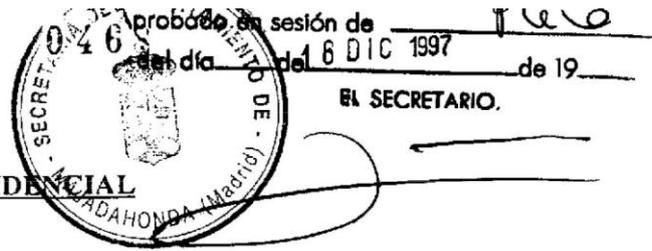


Artículo 146. Actividades Permisibles

Sóloamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad e higiene del Trabajo, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
MEDIO AMBIENTE Y TURISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO
El Mando
Su Señoría



3.2.2.B. SECCION 20ª - USO RESIDENCIAL

Artículo 147. Definición y Aplicación

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguirán dos clases: Vivienda y Residencia comunitaria.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las viviendas con algún tipo de Protección estarán sujetas en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Artículo 148. Vivienda

Se considera vivienda cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.

- Vivienda en edificación unifamiliar cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- Vivienda en edificación colectiva cuando en cada unidad parcelaria se



edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

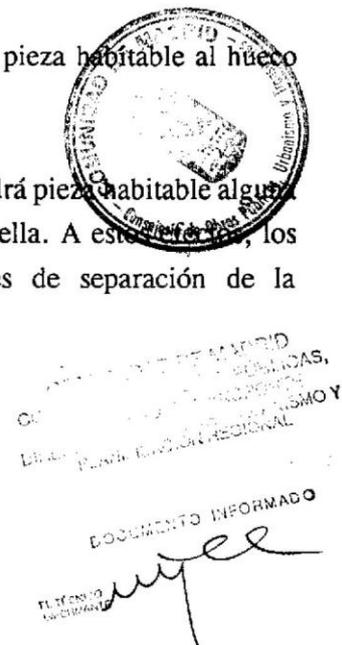
- 1) Vivienda con algún tipo de Protección Pública cuando cuente con la calificación correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.
- 2) Vivienda libre, cuando no esté sometida a ninguno de estos.

Artículo 148.1. Vivienda Exterior

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran al espacio abierto o al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en las distintas normas zonales.

La distancia máxima desde cualquier punto de una pieza habitable al hueco que la sirve no superará los 7,5 m.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.





Artículo 148.2. Programa de la Vivienda

Se entiende como vivienda mínima la que ~~es~~ ^{está} compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero.

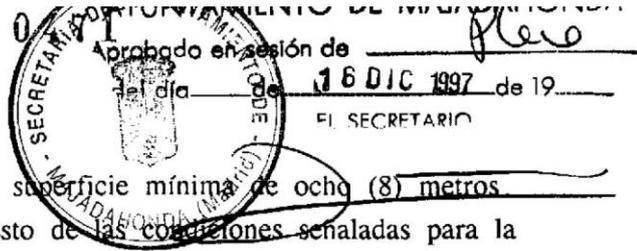
Cuando las normas de la zona o las ordenanzas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina que también podrá ser dormitorio y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Las diferentes piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Estancia: tendrá una superficie útil no menor que catorce (14) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre de, al menos, doscientos setenta (270) centímetros, su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor que tres (3) metros.
- b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil no menor que dieciocho (18) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores y más dormitorios veinte (20) metros cuadrados.
- c) Estancia-comedor-cocina: (20) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones anteriores, con disponibilidad de tener la cocina en armario.
- d) Cocina: tendrá una superficie no menor que seis (6) metros cuadrados, uno de sus lados tendrá una longitud libre mínima de ciento sesenta (160) centímetros. Dispondrá de un fregadero.



DOCUMENTO INFORMADO
 24-1-98
 EL TECNICO DEL PLANO
 [Signature]



- e) Cocina-comedor: tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, cumpliendo el resto de las condiciones señaladas para la cocina, con uno de sus lados con dimensión mínima de dos (2) metros.
- f) Dormitorio principal: tendrá una superficie de, al menos, doce (12) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.
- g) Dormitorio doble: cuando haya algún dormitorio doble, además del principal, tendrá una superficie de, al menos, diez (10) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que doscientos cuarenta (240) centímetros.
- h) Dormitorio sencillo: tendrá, como mínimo, una superficie de siete (7) metros cuadrados, con uno de sus lados de longitud libre no menor que dos (2) metros.
- i) Cuarto de Baño: tendrá una superficie no menor que tres (3) metros cuadrados. dispondrá, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro. El acceso al cuarto de baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde la estancia, ambas piezas deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de baño, y no haber aseo, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.
- j) Aseo: tendrá una superficie no menor de ciento diez (110) decímetros cuadrados. Dispondrá al menos de un lavabo y un inodoro. El acceso no podrá realizarse desde la cocina ni desde ningún dormitorio.



DOCUMENTO INFORMADO
 EL TÉCNICO DE TRAZADO
 [Signature]



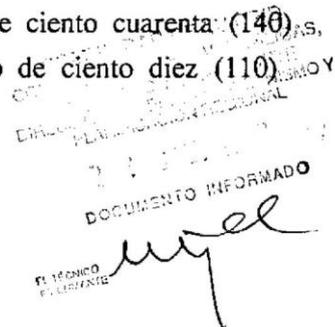
- k) Armario Ropero: la vivienda contará con armarios roperos con una longitud mínima conjunta, en función del número de personas para las que se proyecte, según se señala en el siguiente cuadro.

Nº máximo de personas Longitud en m.

3	1,5
4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 ó más	3,5



- l) Pasillos: tendrán una anchura mínima de ochenta y cinco (85) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta setenta (70) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y en ningún caso enfrentados a una puerta. La disposición de las puertas de las piezas respecto a los pasillos será tal que permita el paso a cualquier pieza habitable de un rectángulo horizontal de cincuenta (50) centímetros por ciento ochenta (180) centímetros.
- m) Tendedero: salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda la vivienda de más de un (1) dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, tres (3) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.
- n) Vestíbulo: tendrá una superficie no menor que ciento cuarenta (140) decímetros cuadrados y un lado libre mínimo de ciento diez (110) centímetros.





Artículo 148.3. Altura de los Techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo 148.4. Dimensiones de los Huecos de Paso

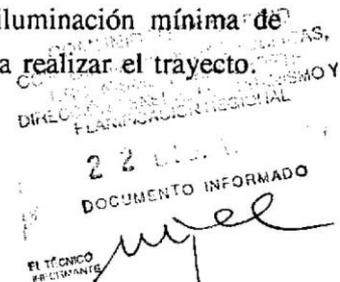
Toda vivienda dispondrá una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos un (201) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para los cuartos de aseo y setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo 148.5. Accesos Comunes a las Viviendas

En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento diez (110) centímetros. Su trazado tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de cuarenta (40) lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.





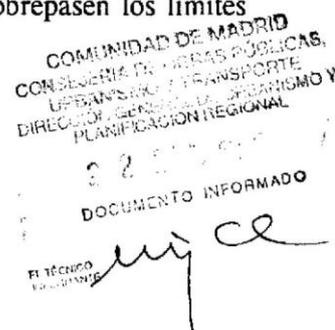
c) Reparación y tratamientos de productos de consumo doméstico, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar éstos con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e) Transporte e industria auxiliar del automóvil, tales como estaciones de autobuses, garajes, talleres, estaciones de servicio, gasolineras, etc. En estos casos sería preciso la obtención de informe favorable de las SS.TT. municipales respecto de la incidencia de la instalación en el tráfico.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en o sucesivo sobre usos industriales, sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.





Artículo 151. Actividades Compatibles

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

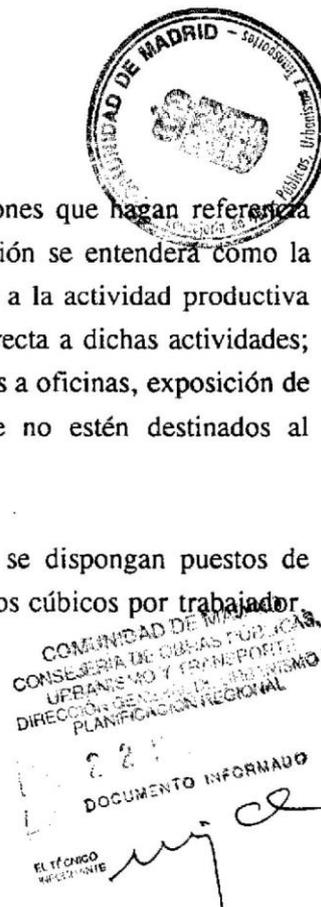
Artículo 152. Condiciones de la Industria en General

Se considera como tal cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

Artículo 152.1. Dimensiones de los Locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.



AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

Aprobado en sesión de Plenodel día de 18 DIC 1997 de 19__

EL SECRETARIO.

Artículo 152.2. Servicios de Aseo

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Artículo 152.3. Circulación Interior

Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo, de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

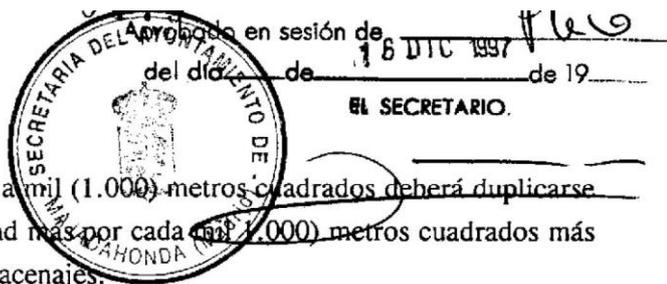
Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 152.4. Dotación de Aparcamiento

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo 152.5. Ordenación de la Carga y la Descarga

Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.



Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

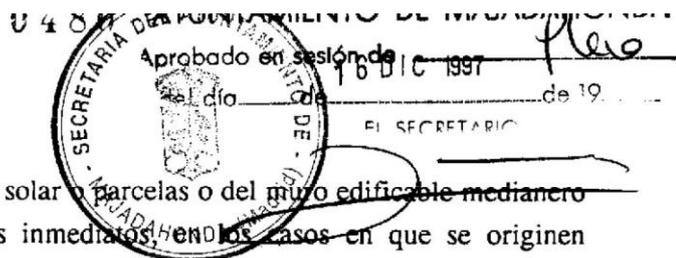
En áreas de uso característico residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

Artículo 152.6. Condiciones de Funcionamiento

A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzca algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, exposición, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.



- b) En los límites de la línea de solar o parcelas o del grupo edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

- a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en Equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza al almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos o destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Categoría 3ª.

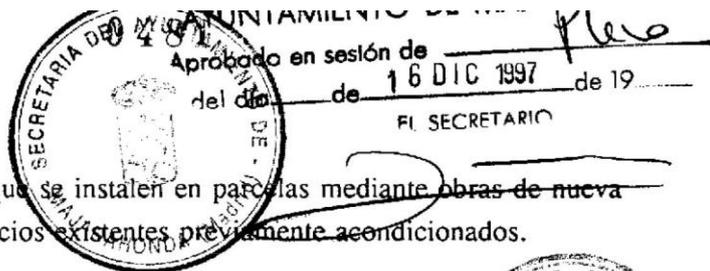
En todo caso se debe cumplir lo establecido en la ordenanza de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Majadahonda.

AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA
CONSEJO DE PLANIFICACION REGIONAL
DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION REGIONAL

Artículo 153. Condiciones de la Industria Nido

Se denomina industria nido cuando la actividad se desarrolla en locales de pequeño tamaño organizados en edificio aislado preparado específicamente, y que comparten instalaciones y servicios. Pueden distinguirse:

- 1) Actuaciones de conjunto sobre manzanas o conjunto de parcelas en que es preciso ejecutar obras de urbanización específicas para adaptarlas al uso industrial.



Artículo 153.1. Condiciones de Aplicación

No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los dos mil (2.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados, tampoco industrias nido en parcelas de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados.

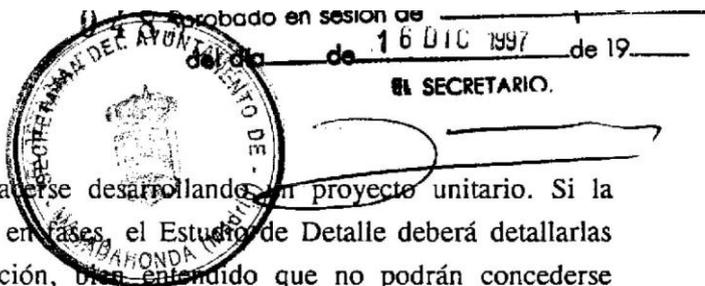
Para su ejecución, será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle, salvo que el planeamiento relevare expresamente de esta condición y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje.

Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalen para la zona en la que se encuentren.

La edificabilidad neta sobre parcela edificable no superará la cifra de dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

Habrán de cumplirse las condiciones de ocupación, higiénicas de forma y de seguridad que se establezcan para la edificación en la zona de industria, no pudiendo superarse, en ningún caso, la altura máxima que se hubiere establecido para la zona en que se encuentre.

Si se dispusiera viario interior, la sección de la calzada, sin bandas de aparcamiento no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros para vías de un sólo sentido y de seis (6) metros para doble sentido.



La edificación deberá haberse desarrollando en proyecto unitario. Si la construcción, va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, ~~pero~~ entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluída la urbanización exterior e interior.

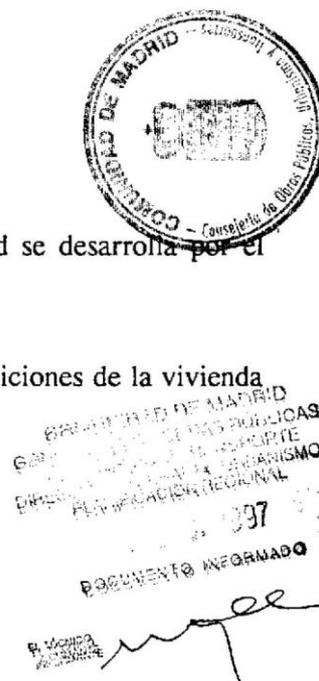
La superficie de producción o almacenaje de los locales no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados ni superior a trescientos (300) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación y segregación.

El Ayuntamiento, en función de la localización y de la previsión de que la concentración de vehículos y personas pudiera entorpecer el tránsito por la vía pública, podrá exigir la existencia de una superficie con unas dimensiones mínimas de tres (3) metros por cinco (5) metros, en el espacio privado al nivel de la calle donde no podrá haber ningún obstáculo

Artículo 154. Condiciones de los Talleres Domésticos

Se consideran talleres domésticos cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a que estén anexos.





3.2.2.D. SECCION 22ª - USO DE SERVICIO TERCIARIO

Artículo 155. Definición y Aplicación

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

Artículo 156. Condiciones de Hospedaje

Se considerará hospedaje cuando el servicio terciario se destine a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 156.1. Dimensiones

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el artículo para las viviendas familiares.

Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para las viviendas.

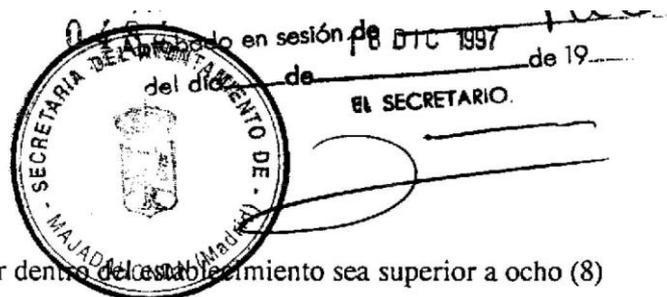


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

El Técnico

[Handwritten signature]



Artículo 156.2. Ascensores

Quando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador o al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) por encima de dicha altura.

Artículo 156.3. Aseos

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Artículo 156.4. Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor.

Artículo 157. Condiciones del Comercio

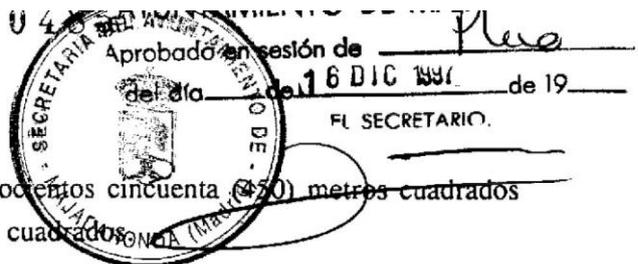
Se considera comercio cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.



COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE SERVICIOS PÚBLICOS,
TRANSPORTE Y TURISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 DE 1997
DOCUMENTO INFORMADO

El técnico
1000000000



- b) Mediana superficie: de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados hasta seis mil (6.000) metros cuadrados.
- c) Grandes superficies comerciales cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seis metros (6.000) metros cuadrados de superficie de venta.

Artículo 157.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc. en cuanto a los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente de las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 157.2. Circulación Interior

En los locales comerciales de la categoría a) definida en el artículo N.3 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro, los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

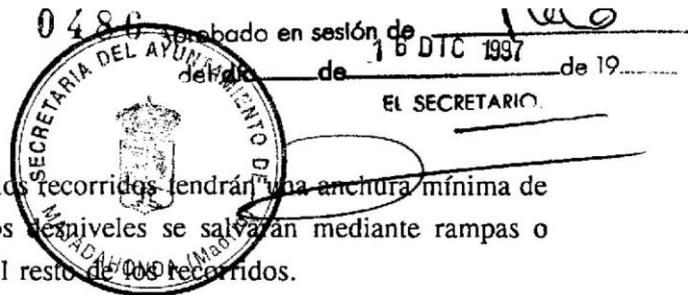


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS Y
PLANIFICACION REGIONAL

221

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
RESPONSABLE



En los locales de categoría b) los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros, los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo 157.3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros, que se localizarán en lugares que provoquen menores recorridos.



Artículo 157.4. Ascensores

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

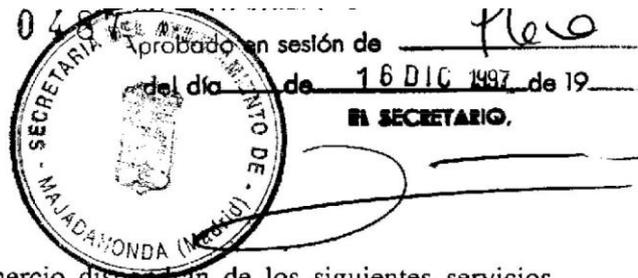
Artículo 157.5. Altura Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 0000
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO
RESPONSABLE

[Handwritten signature]



Artículo 157.6. Aseos

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.



Artículo 157.7. Aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en la categoría a) definida en el artículo N.3 salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (350) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Para los comercios de la categoría b) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y veinticinco (25) por cada metro cuadrado que se destine a comercio alimentario.

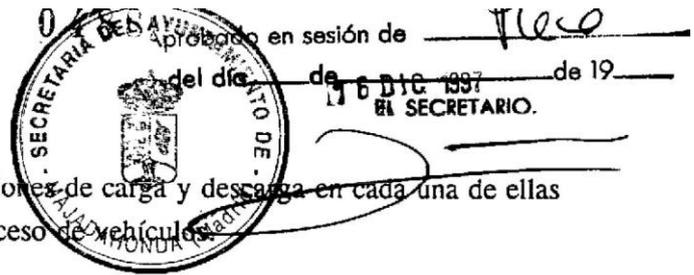
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

Artículo 157.8. Ordenación de Carga y Descarga

Quando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas

22715
DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO



de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 157.9. Pasajes Comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

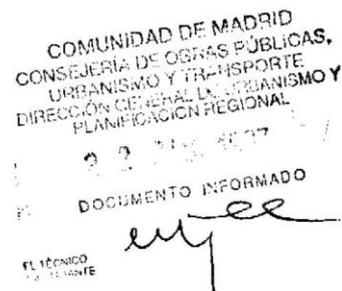
Artículo 157.10. Almacenaje de Productos Alimentarios

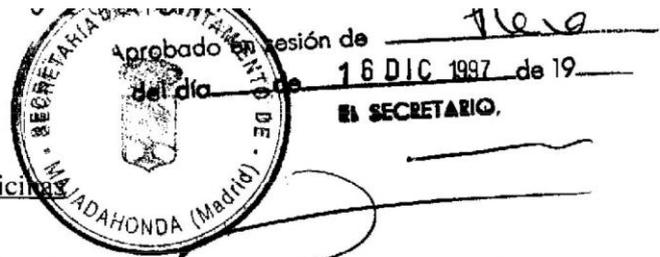
Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros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

Artículo 157.11. Grandes Superficies Comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el planeamiento establezca expresamente.

En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.





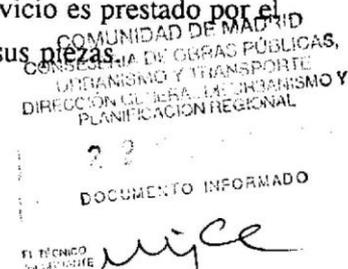
Artículo 158. Condiciones de las Oficinas

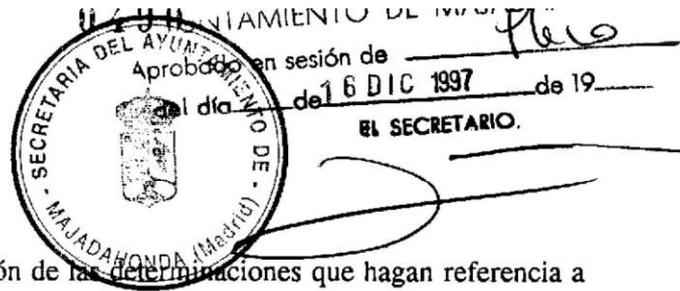
Se consideran oficinas cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o bien a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias, de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal como todas las asociadas de actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán.

- a) Servicios de la Administración: que son aquellas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en todos sus niveles.
- b) Oficinas privadas cuando es una entidad privada quien presta el servicio
- c) Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.





Artículo 158.1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 158.2. Accesos Interiores

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

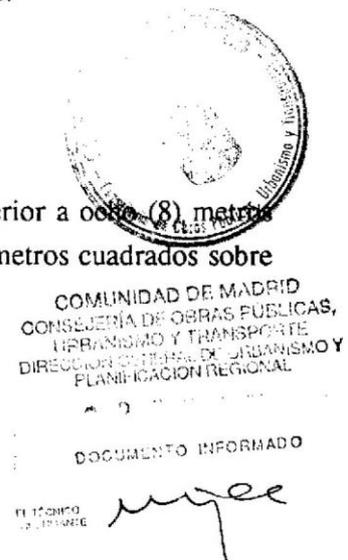
La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

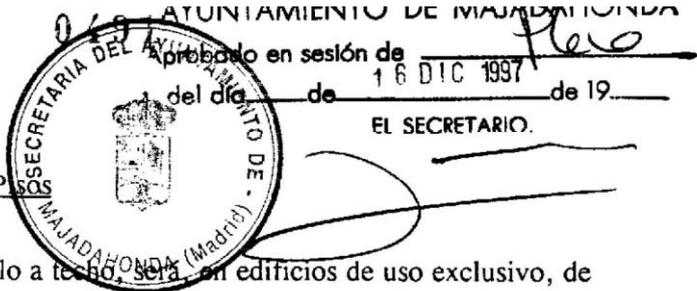
Artículo 158.3. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de un par por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Artículo 158.4. Ascensores

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.





Artículo 158.5. Altura Libre de Pisos

La distancia mínima de suelo a techo, será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. en los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

Artículo 158.6. Aseos

Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

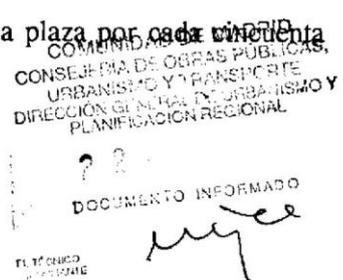
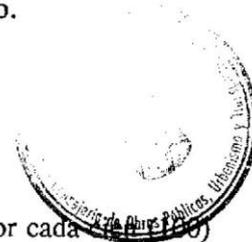
En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse vestíbulo o espacio intermedio.

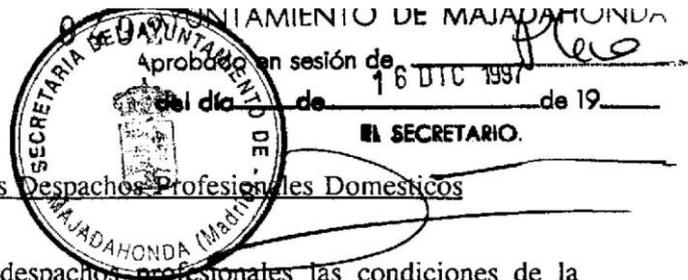
En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 158.7. Aparcamientos

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada (50) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser

utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.





Artículo 158.8. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Artículo 159. Condiciones de Salas de Reunión.

Se consideran salas de reunión cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Artículo 159.1. Condiciones de Aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 159.2. Condiciones para la Localización

Las condiciones para la localización de estos usos se remiten por lo establecido en el anexo 6.- Condiciones específicas para establecimientos hoteleros, hosteleros y de uso recreativo de la Ordenanza Reguladora del Medio Ambiente, Ayuntamiento de Majadahonda.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
DE PLANIFICACIÓN

[Handwritten signature]

0493 Aprobado en sesión de 16 DIC 1997 de 1997
 de 16 DIC 1997 de 1997
 EL SECRETARIO.



3.2.2.E. SECCION 23ª - USO DOTACIONAL

Artículo 160. Definición y Aplicación

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares se estará a la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General.

Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación -posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

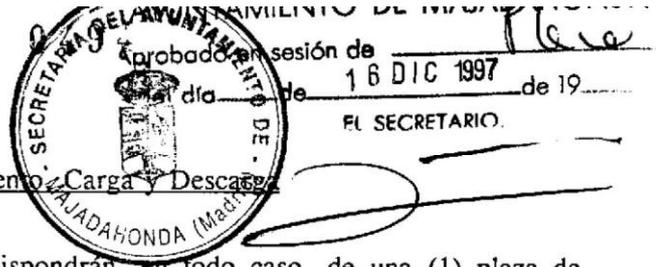
Cuando la parcela con calificación dotacional no estuviera incluida en ninguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones de posición y de edificabilidad y aprovechamiento señaladas para la zona de bloques de viviendas.

MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO

[Handwritten signature]



Artículo 161. Plazas de Aparcamiento, Carga y Descarga

1) Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementados si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad. para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2) Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

3) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

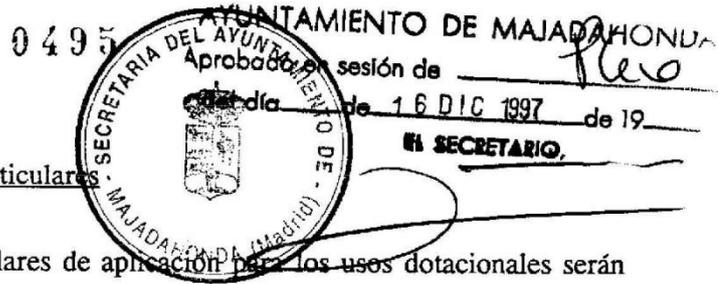
4) Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE INSTITUCIONES PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
ALFONSO

Mayo-97



Artículo 162. Condiciones Particulares

Las condiciones particulares de aplicación para los usos dotacionales serán las establecidas en cada una de las normativas sectoriales que le afecten.

Artículo 162 bis. Usos Funerarios

1) Definición

Este Artículo regula los suelos en que se sitúan las infraestructuras sociales destinadas al uso principal de cementerio y los complementarios de tanatorio y crematorio, en su caso. Las instalaciones constituyen una red general pública municipal, no generando, por tanto, el suelo en que se ubican uso lucrativo alguno.

2) Ámbitos de aplicación

La presente ordenanza específica es de aplicación exclusiva sobre el ámbito dotacional delimitado en el correspondiente expediente de Modificación Puntual del PGOU 1997, relativo a la creación de un Cementerio Municipal en suelo no urbanizable y superficie aproximada de 50.000 m² (5 Has).

3) Gestión

La iniciativa será pública. El sistema de actuación será por expropiación directa, mediante tasación conjunta, u otro permitido por la legislación vigente.

4) Normas generales

4.1) De Urbanización:

Comprenderán las relativas a accesos, saneamiento, distribución de agua, energía eléctrica y alumbrado, telecomunicaciones, así como jardinería, riego y mobiliario urbano.

4.2) Edificación

Edificabilidad: Excluyendo elementos específicos de enterramiento (sepultura, nichos, criptas, etc.) las edificaciones necesarias no sobrepasarán un coeficiente de 0,10 m²c/m². El número máximo de plantas será de 2 (B+1) sobre rasante y 1 bajo rasante, siendo la altura máxima a cornisa de 7 m. Puntualmente se admitirán elementos ornamentales de mayor altura.

Ocupación máxima: 10% (excluyendo elementos ya reseñados en la edificabilidad)

Cerramiento de la parcela: Altura máxima de 2,20 m.

4.3) Otras condiciones

- Los espacios libres serán ajardinados.
- Los materiales y acabados serán acordes con el medio natural.

4.4) De protección medio ambiental

El emplazamiento seleccionado para los enterramientos debe considerar lo siguiente:

- La cubierta del suelo por encima del ataúd o cubierta no debe ser inferior a 1 m.
- La base del entierro no debe estar a menos de 1m del nivel freático estacional.
- No debe situarse a menos de 250 metros de cualquier captación de agua subterránea destinada a suministro de agua potable, o de 50 metros de pozos, con independencia de su naturaleza.
- Situarse a más de 50 metros de cualquier curso fluvial
- Las pendientes deberían ser superiores a 2 grados, e inferiores a 10.

Respecto de las medidas de protección de la calidad de las aguas subterráneas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se debe contemplar un mínimo de un punto de control (piezómetro) aguas arriba y dos aguas abajo para cementerios de menos de una ha. de extensión, y un punto de control adicional por cada ha.
- Los parámetros a monitorizar serán: formaldehído, mercurio, nitrógeno amoniacal, fosfatos, sulfatos y cloruros. La frecuencia de supervisión debe ser de dos veces al año en los primeros tres años de funcionamiento y anualmente a partir de entonces.

Consideraciones a tener presentes en el crematorio

La autorización y control sanitario de las instalaciones y servicios funerarios corresponden al Ayuntamiento, que será quien deberá comprobar el cumplimiento de los requisitos higiénico-sanitarios y estructurales que la normativa sectorial de sanidad mortuoria exige.

El horno crematorio está incluido en el grupo B del Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera. con el código 09 09 01 QO, de acuerdo con el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadores de la atmósfera y se

establecen las disposiciones básicas para su aplicación. Por tanto, se deberá obtener la autorización contemplada en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y cumplir las obligaciones establecidas en dicha legislación.

Consideraciones sobre las instalaciones generales

Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Iluminación exterior

En relación con la iluminación exterior, se deberá diseñar e instalar de manera que se consiga minimizar la contaminación lumínica, a fin de alcanzar los objetivos establecidos en la disposición adicional cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Condiciones para el ahorro de agua y sobre el saneamiento

Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.

Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más, autosostenible.

Condiciones sobre la gestión de residuos

Todos los residuos generados, tanto en la fase de ejecución pendiente, como en la explotación, se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

5) Normativa particular

Será de aplicación, en especial el Decreto 124/1997 de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Sanidad Mortuoria de la Comunidad de Madrid.

La edificación de las instalaciones complementarias de tanatorio y/o de crematorio, presuponen la existencia del uso principal de cementerio.

La distancia mínima de las instalaciones a zona poblada o núcleo de población, será de 500 m.

c) Planos (18-2) y (18-3). Estado Inicial

d) Planos (18-2) y (18-3). Estado Modificado

ANEXO 3: PLANOS

1. Situación de alternativas
2. Estructura de la propiedad. Alternativa número 2