

TÍTULO 7. RÉGIMEN DE LOS USOS

CAPÍTULO 7.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 7.1.1 Objeto (N-1)

1. El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de las diversas perspectivas con que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos.
2. El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulen, Áreas de Planeamiento Remitido, se contienen en los planeamientos incorporados, Áreas de Planeamiento Incorporado, o en los específicos que se resuelven integradamente en el Plan General, Áreas de Planeamiento Específico, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en éstos.
- b) En el suelo urbanizable programado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.
- c) En el suelo urbanizable no programado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes programas de desarrollo de actuaciones urbanísticas ulteriores.
- d) En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Artículo 7.1.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación: a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece desde el Plan General, a las áreas de planeamiento incorporado y de desarrollo del Plan General pudiendo contener estas últimas determinaciones que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.
2. Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, salvo en las actuaciones que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Con igual criterio se aplicarán las condiciones establecidas por la Modificación de Plan General MPG 00.343 a los usos y actividades implantadas con título habilitante otorgado previamente a su entrada en vigor.

3. Se deberán cumplir las determinaciones de las normativas sectoriales aplicables en los términos estrictos del ámbito de aplicación establecido por cada una de ellas.

Artículo 7.1.3 Actividades permisibles (N-2)

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.1.4 Diferentes usos en un mismo edificio (N-2)

1. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas inferiores a la baja, baja, primera y plantas de piso, para su admisión, ya sea como nueva implantación o cambio de uso, clase, categoría, o tipo, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior, sin utilizar elementos comunes de circulación del edificio, o estarán unidos a locales de uso distinto al residencial situados en planta baja.

Como excepción a la condición anterior, cuando la implantación o cambio de uso se realice mediante obras distintas a las de nueva edificación y reestructuración general, no se exigirá acceso independiente para todo uso complementario dispuesto en planta baja. Con las mismas obras, tampoco se exigirá acceso independiente en las situaciones de planta inferior a la baja y planta primera para las clases de uso de terciario oficinas y otros servicios terciarios de atención sanitaria a las personas.

Dentro de su ámbito de aplicación, las condiciones sobre acceso independiente de los locales de la clase de uso terciario hospedaje, serán las establecidas en el artículo 7.6.3 bis de estas normas.

5. En ningún caso se admitirán locales de usos terciario recreativo o terciario comercial sobre viviendas.
6. Podrán disponerse varias actividades, perteneciente al mismo o distinto uso, clase, categoría o tipo, en un mismo local, siempre que las distintas actividades sean admitidas por el régimen de usos de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente y se respeten todas las condiciones normativas, tanto urbanísticas como sectoriales, que sean aplicables a cada una de ellas, y en los aspectos que sean diferentes, las más exigentes.

CAPÍTULO 7.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Sección Primera. Sistema de clasificaciones

Artículo 7.2.1 Clasificación (N-1)

1. Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos con carácter general se clasifican en función de su:
 - a) Naturaleza.
 - b) Régimen de interrelación.
 - c) Consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo.
 - d) Grado de pormenorización.
 - e) Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

Artículo 7.2.2 Clasificación de los usos según su naturaleza (N-1)

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:
 - a) Uso residencial.
 - b) Uso industrial.
 - c) Uso de garaje-aparcamiento.
 - d) Uso de servicios terciarios.
 - e) Uso dotacional.
2. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número precedente queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en los Capítulos 7.3 y sucesivos del presente Título.
3. El uso dotacional se desglosa en uso dotacional de servicios colectivos, uso dotacional de servicios infraestructurales, uso dotacional para la vía pública y uso dotacional para el transporte.

Artículo 7.2.3 Clasificación de los usos según su régimen de interrelación (N-2)

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:
 - a) Usos cualificados.
 - b) Usos compatibles.
 - c) Usos autorizables.
 - d) Usos provisionales.
 - e) Usos prohibidos.

2. Definición:

- a) Usos cualificados: Son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos concretado en la calificación de los mismos por los instrumentos de Ordenación.

De entre los usos cualificados y a los efectos del cálculo de aprovechamiento tipo se distingue el uso cualificado característico, como aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.

- b) Usos compatibles: Son aquellos usos supeditados a los cualificados, que, en unos casos, contribuyen a su correcto funcionamiento y, en otros, complementan colateralmente el conjunto de usos cualificados de los ámbitos de ordenación.

Como usos no cualificados el Plan General los admite en las condiciones enunciadas en sus Normas y en las específicas de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes. A los efectos de pormenorización en el espacio se subdividen en:

- i) Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.
- ii) Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.
- iii) Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso cualificado.
- c) Usos autorizables: Son usos cuya posible implantación prevé el Plan General a través de un estudio de repercusión por implantación de usos que analizará su viabilidad en función de la incidencia urbanística en su ámbito de implantación.

El estudio de repercusión por implantación de usos deberá evaluar los aspectos cuantitativos o cualitativos del uso pretendido para evitar la colisión con los usos cualificados de la zona, área o sector correspondiente y la alteración de las condiciones urbanísticas de sus ámbitos de influencia.

El Plan General fija las condiciones básicas en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos, que deberán ser respetadas en los respectivos estudios de repercusión por implantación de usos. Asimismo, los planeamientos de desarrollo deberán prever, justificadamente, condiciones básicas, cuantitativas y cualitativas encuadradas en los preceptos antes enunciados, y que, análogamente, deberán ser respetadas en los correspondientes estudios de repercusión por implantación de usos.

La condición de uso autorizable sólo es aplicable a los supuestos de nuevas implantaciones, cambios de uso o ampliación de su superficie. Por ello, los usos existentes que se corresponden con los admitidos como autorizables en una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento aplicable, en situaciones coincidentes con las que presentan, pasarán a admitirse como compatibles con el

carácter de complementarios o alternativos según ocupen, en la actualidad, parte o la totalidad del edificio.

Dentro de los usos autorizables se diferencian, por el régimen especial al que se someten, los denominados usos autorizables especiales, a implantar exclusivamente en parcelas calificadas como uso dotacional por el Plan General, y cuyas condiciones específicas se regulan en la Sección Segunda de este Capítulo.

- d) Usos provisionales: De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, se podrán autorizar usos y obras, con carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución del planeamiento, que deberán demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización, con las condiciones señaladas, se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- e) Usos prohibidos: Son usos no admitidos de forma expresa desde el Plan General o desde las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo. Los usos existentes podrán mantenerse en las condiciones reguladas en el Capítulo 2.3.

Artículo 7.2.4 Clasificación de los usos según su consideración en el cálculo del aprovechamiento tipo (N-1)

- 1 A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se distinguen:
 - a) Uso cualificado característico: Es aquel que predomina entre los cualificados de un área de reparto, asignándose a su coeficiente de ponderación el valor de la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo.
 - b) Uso cualificado no característico: Es aquel para el que el Plan General destina expresamente una determinada zona del suelo urbano o urbanizable; prevé una intensidad de implantación inferior a la del uso característico del área de reparto en la que la misma se incluye, y asigna un valor relativo, o coeficiente de ponderación, inferior o superior a la unidad en el cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto, en función de las características de ésta y del municipio.
 - c) Uso no cualificado: Constituidos por el sistema de usos compatibles, autorizables, provisionales o prohibidos. No intervienen en el cálculo del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto.

Artículo 7.2.5 Clasificación de los usos según su grado de pormenorización (N-2)

1. Los usos clasificados según su naturaleza se pormenorizan en función de la creciente acotación de su expresión funcional en:
 - a) Clases.
 - b) Categorías.
 - c) Tipos.

Artículo 7.2.6 Clasificación de los diferentes usos según su incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo (N-2)

1. En caso de la existencia simultánea de diversos usos en un edificio se dividen en:

- a) **Uso principal:** Es aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total de los usos del edificio.

El uso de garaje-aparcamiento implantado en el edificio en función del régimen de compatibilidades aplicable no se tendrá en cuenta en dicho cómputo.

- b) **Usos secundarios:** Son aquellos que no reúnen la condición anterior.

Sección Segunda. Condiciones generales de los usos compatibles y autorizables

Artículo 7.2.7 Definición (N-2)

1. Son las condiciones a que han de someterse los usos compatibles admitidos en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes con competencia en dicha materia, si bien en dichas normas zonales u ordenanzas particulares se podrán imponer condiciones distintas en razón de las características específicas de los mismos. En el caso particular de los planeamientos de desarrollo tales condiciones deberán ser suficientemente justificadas.
2. Sobre estas condiciones generales operan asimismo las condiciones que en su caso se regulan en las condiciones particulares de los usos contempladas en este Título.

Artículo 7.2.8 Condiciones generales (N-1)

1. Comunes:
 - a) Salvo las excepciones reguladas en esta sección, en ningún caso la superficie total edificada del conjunto de los usos asociados y complementarios en un edificio, o conjunto edificatorio de una parcela, podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada, salvo en parcelas dotacionales, en las que no sobrepasarán el veinticinco por ciento (25%). En la superficie total edificada del edificio o conjunto edificatorio se incluirá la del uso principal y la de los usos asociados y complementarios.
 - b) Cuando una misma parcela tenga asignados varios usos cualificados, la limitación anterior operará sobre la edificabilidad de cada uno de los usos cualificados de forma independiente.
 - c) No obstante, cuando en el régimen de usos compatibles de una norma zonal u ordenanza particular de los planeamientos específicos o de desarrollo, se admita un determinado uso como autorizable o alternativo, en edificio exclusivo, éste podrá sustituir al uso cualificado en las condiciones específicas que en su caso se articulen al efecto. En el supuesto de un uso autorizable, éste se someterá en cualquier caso a las condiciones que se deriven del estudio de repercusión por implantación de usos correspondiente, al que preceptivamente ha de someterse para su admisión. Por ello, en ambos casos dichos usos quedan excluidos de los límites anteriormente expresados.
 - d) Los usos autorizables, tras aprobarse el estudio de repercusión por implantación de usos, se integran en el sistema de usos compatibles del edificio, adoptando el carácter de usos complementarios o alternativos, en función de que ocupen parte o la totalidad de la superficie edificada.

- e) A los efectos de la limitación del conjunto de usos asociados y complementarios, se tendrán en cuenta los autorizables que, según el párrafo anterior, adquieran el carácter de usos complementarios, así como los existentes distintos del uso cualificado.

2. De los distintos usos compatibles

- a) **Uso asociado:** Su superficie edificada no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificada total del uso al que se asocia, pudiendo implantarse en las mismas situaciones previstas para éste.

Además, los usos asociados quedan sujetos a las siguientes condiciones jurídicas y funcionales:

- i) El uso asociado deberá contribuir al funcionamiento y desarrollo de uso principal al que se asocia, lo que deberá acreditarse en base a las actividades concretas de ambos.
- ii) El titular del uso asociado será el mismo que el del uso principal al que se asocia, debiendo autorizarse conjuntamente en la misma licencia o declaración responsable, salvo cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos, en cuyo caso el titular del uso asociado podrá ser el adjudicatario o concesionario, pudiendo autorizarse de forma independiente.
- iii) El carácter de uso asociado se recogerá en la licencia o declaración responsable y se hará constar en el Registro de la Propiedad.
- iv) En ningún caso el uso asociado podrá implantarse previamente al uso principal al que se asocia, ni mantenerse en el caso de cese de actividad del principal.
- v) El funcionamiento del uso asociado deberá realizarse dentro del horario del uso principal.
- vi) El acceso al uso asociado se realizará únicamente a través del edificio del uso principal y, en caso de disponerse en edificio independiente, desde la misma parcela.

El uso asociado podrá tener, además, acceso desde la vía pública cuando el uso principal se desarrolle en una parcela calificada como dotacional de servicios colectivos y en los casos en los que la legislación sectorial específica que regule el uso principal así lo permita.

En el caso de parcelas destinadas al uso dotacional deportivo, a efectos exclusivamente de la implantación de sus usos asociados, será de aplicación lo establecido en el artículo 7.9.8.2.

- b) **Uso complementario:** Su superficie edificada será inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubica, con las siguientes especificaciones:
 - i) En las Normas Zonales o en los ámbitos sometidos a ordenanzas Particulares de las Áreas de Planeamiento específico o de desarrollo del Plan General, en las que las condiciones de edificabilidad y el resto de condiciones de edificación

se regulen mediante parámetros formales, cuando se admita la implantación de los usos complementarios en planta baja y primera, será posible completar ambas plantas con destino a dichos usos, aunque se supere el límite del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, incluso si se llegara a la consideración de edificio exclusivo.

- ii) La situación de los usos complementarios se determina en las Normas Zonales u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico, y se fijará en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, considerándose como preferentes las localizaciones en planta baja, primera e inferior a la baja. Respecto a la exigencia de acceso independiente, se estará a lo establecido en el artículo 7.1.4.4.
- c) Uso alternativo: Puede sustituir al uso cualificado y desarrollar la edificabilidad específica regulada, en su caso, para su implantación.

Se admitirá la coexistencia de distintos usos alternativos en el mismo edificio en la forma prevista en el artículo 6.6.18.2.b).

Cuando se implante un uso alternativo en edificio exclusivo, el régimen de usos asociados y complementarios será el admitido en la Norma Zonal u ordenanza particular de aplicación para el uso cualificado.

En planeamientos de desarrollo deberá justificarse la regulación de los usos alternativos, sin que en ningún caso su régimen distorsione las características generales del área o sector ordenado.

- 3. Uso autorizable: Su situación se determina en la Norma Zonal u ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico. En los planeamientos de desarrollo, sus ordenanzas particulares determinarán su situación, teniendo en cuenta en el primero de los casos las condiciones que en su caso figuren en su correspondiente ficha.

Para la implantación de este uso será preceptiva la aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos.

- a) Los usos autorizables especiales se regulan por las condiciones específicas que, en función del uso cualificado de la parcela dotacional en que se pretendan implantar, se articulan en el Capítulo 7.7 y siguientes.

Dichas condiciones específicas se enmarcan a su vez en las generales siguientes:

- i) Se admiten exclusivamente en las parcelas calificadas por el Plan General como usos dotacionales, tanto públicos como privados en las condiciones reguladas para ellos.
- ii) La implantación de estos usos no permitirá su segregación de la parcela dotacional. Para ello, en el título habilitante correspondiente se impondrán condiciones explícitas que lo garanticen, debiendo inscribirse a tal efecto en el Registro de la Propiedad.
- iii) No se desvirtuará ni se interferirá el correcto funcionamiento y seguridad de la actividad dotacional.

- iv) Por el carácter excepcional de este uso, requiere de la aprobación del correspondiente estudio de repercusión por implantación de usos.
- v) En todo caso, la suma de las superficies edificadas del conjunto de los usos autorizables especiales no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie edificada, del uso dotacional calificado por el Plan General. La superficie de garaje-aparcamiento de tal carácter no se incluye en dicho cómputo.
- vi) El garaje aparcamiento se considera como uso autorizable especial en las parcelas calificadas como dotacional de servicios colectivos, según lo previsto en el artículo 7.5.34.1.b).

CAPÍTULO 7.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 7.3.1 Definición y clases (N-1)

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Clase vivienda: Destinada al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Se distinguen dos categorías:

- i) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda. Esta categoría incluye dos tipos:
 - Tipo 1: En el que las viviendas completan su programa de forma independiente.
 - Tipo 2: En el que las viviendas completan su programa mediante un espacio privativo y otro comunitario de estancia y ocio al servicio de los residentes del edificio.
- ii) Vivienda unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.

- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.
 - Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
 - La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
 - Será necesario tramitar previamente un Estudio de Detalle que resuelva la ordenación de conjunto.
 - Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos podrán, en su caso, establecer condiciones adicionales a las anteriores.
- b) Clase residencia: Destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleos con los comportamientos habituales de las familias.
- Se distinguen dos categorías:
- i) Residencia comunitaria: Aquella destinada al alojamiento estable de colectivos con vínculos de carácter religioso, social o similares; se incluyen en esta categoría las residencias religiosas, de estudiantes y otras análogas.
 - ii) Residencia compartida: Aquella destinada al alojamiento estable de personas a las que no necesariamente les unan vínculos de carácter religioso, social o similar, las cuales disponen de unidades de alojamiento privativas y comparten los espacios de estancia, trabajo y ocio.
3. Según el régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal), se distinguen dos tipos:
- a) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública, y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
 - b) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.
4. La categoría de vivienda dotacional integrada en el uso dotacional equipamiento, a efectos de su implantación podrá encuadrarse igualmente en el uso residencial.

Artículo 7.3.2 Aplicación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Serán, asimismo, de aplicación en el

resto de las obras en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento y en la transformación de locales en viviendas en todo caso.

2. Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la correspondiente Administración las regule.
3. En materia de protección pública de vivienda se estará a lo dispuesto en la legislación relativa a viviendas de protección pública.

Sección Primera. Condiciones de las viviendas

Artículo 7.3.3 Vivienda exterior (N-2)

Todas las viviendas reunirán la condición de exterior, para lo cual deberán cumplir con las condiciones higiénicas y de seguridad siguientes:

1. Higiénicas: Ocupar una fachada en una longitud superior a tres (3) metros, en la que exista al menos un hueco de una pieza habitable. Dicha pieza tendrá una superficie útil superior a doce (12) metros cuadrados, no incluyéndose la del mirador si lo hubiese; en ella será posible inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de doscientos setenta (270) centímetros, tangente al paramento en el que se sitúa el hueco de luz y ventilación; el hueco habrá de recaer, salvo en los supuestos contemplados en el APECH que se regulan por sus condiciones específicas, a:
 - a) Vía pública o espacio libre público.
 - b) Espacio privado del ámbito de la parcela, situado sobre el plano horizontal, trazado en la cota de nivel del suelo de la pieza considerada:
 - i) Resultante de la aplicación de las condiciones de posición del edificio en la parcela, en tipología edificatoria aislada o de bloques abiertos, o pareada. Se incluye en este supuesto la configuración de un espacio libre interior regulado por el artículo 8.5.12.
 - ii) Resultante de las condiciones de posición que corresponda aplicar, en tipología de edificación agrupada en hilera o adosada destinada a vivienda unifamiliar.
 - iii) En tipología edificatoria de manzana cerrada o entre medianeras:
 - Directamente enfrentado a vía o espacio libre público.
 - No enfrentado directamente a vía o espacio libre público, que cumpla las siguientes condiciones:
 - La superficie del espacio será superior o igual a doscientos (200) metros cuadrados.
 - En él podrá inscribirse un círculo de doce (12) metros de diámetro, libre de edificaciones, tangente al eje del hueco de la pieza considerada, que podrá reducirse a nueve (9) metros, siempre y cuando la superficie del espacio señalada anteriormente se incremente multiplicándola por un coeficiente que se obtendrá como cociente entre la dimensión inicial y la reducida.

- La distancia desde el eje del hueco de dicha pieza, al lindero opuesto será superior o igual a la mitad de la altura de coronación del cuerpo de edificación en que se sitúa la misma.
 - Cuando el espacio se configure entre cuerpos de edificación situados en la misma parcela, la distancia entre el hueco considerado y el cuerpo de edificación al que está enfrentado será superior a la altura de coronación de este último.
 - No obstante, este espacio se podrá configurar conjuntamente con ámbitos de parcelas colindantes cuando se establezca un régimen jurídico suficiente que garantice el mantenimiento de las condiciones anteriores, salvo la distancia mínima a linderos que no será necesaria, el cual se hará constar en el otorgamiento de la licencia y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. No será necesario establecer el régimen legal citado cuando las propias circunstancias físicas y de ordenación de la manzana garanticen que se mantendrán las condiciones del espacio en cualquier circunstancia.
 - Justificadamente, se podrá admitir una reducción de las dimensiones anteriores, en atención a circunstancias tales como la configuración parcelaria, topografía, orientación y determinaciones urbanísticas específicas de las parcelas y edificaciones colindantes. En todo caso las condiciones higiénicas finalmente resultantes deberán ser equivalentes a las previstas con carácter general.
 - Las superficies a que se ha hecho referencia anteriormente, así como las alturas reguladas, se tomarán en él y sobre el plano horizontal trazado por el nivel de pavimento de la pieza considerada.
2. De seguridad: Deberá cumplir con las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio que establezcan los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

Artículo 7.3.4 Programa de vivienda (N-2)

1. A efectos de estas Normas Urbanísticas se considera como vivienda mínima aquella que cuenta con estancia-comedor, cocina, dormitorio y baño, y cuya superficie útil sea igual o superior a cuarenta (40) metros cuadrados, no incluyendo en el cómputo las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni los espacios con altura libre de piso inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Cumpliendo la superficie mínima indicada, serán admisibles viviendas diáfanas sin compartimentación, a excepción del baño.
2. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse las piezas de la vivienda serán:
 - a) Cocina: tendrá una superficie útil mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.
 - b) Estancia-comedor: tendrá una superficie útil mínima de catorce (14) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300)

centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

La cocina podrá integrarse en la estancia-comedor uniendo ambas piezas sin que existan entre ellas elementos delimitadores de suelo a techo y conservando la superficie total, suma de la superficie parcial de cada una de las piezas independientes.

- c) Dormitorio: tendrá una superficie útil mínima de doce (12) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos setenta (270) centímetros de diámetro; los dormitorios adicionales que puedan disponerse tendrán una superficie mínima de siete (7) metros cuadrados y su forma permitirá la inscripción de un círculo de doscientos (200) centímetros de diámetro. En ambos casos, el círculo inscrito será tangente al paramento en el que sitúe el hueco principal de ventilación e iluminación.

Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice como paso otro dormitorio.

- d) Baño: estará compuesto, al menos, por bañera/ducha, lavabo e inodoro y su superficie útil mínima será de tres (3) metros cuadrados. El acceso al baño no podrá realizarse desde la cocina ni desde un dormitorio. Cuando se dispongan varios baños, uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios. Adicionalmente, podrán incorporarse locales para aseo con una composición y dimensión menor que la indicada.
- e) Pasillo: su anchura libre mínima será de noventa (90) centímetros; podrán existir estrangulamientos que disminuyan el ancho del pasillo no más de quince (15) centímetros, siempre que su longitud no supere los treinta (30) centímetros y, en ningún caso, enfrentados a una puerta.

3. En la vivienda colectiva tipo 2 podrá reducirse la superficie mínima de la vivienda hasta treinta (30) metros cuadrados cuando se dispongan zonas comunitarias de estancia y ocio en una cuantía igual o superior a la suma de la reducción de superficie de cada vivienda por debajo de la vivienda mínima, y en los términos del apartado 6.c) de este artículo.

La vivienda podrá ser diáfana sin compartimentación, a excepción del baño; en el caso de no ser así, las distintas piezas que la compongan respetarán las dimensiones establecidas en el apartado anterior, con la excepción de las dimensiones mínimas de la estancia comedor, que serán libres.

4. En cuanto a las dimensiones y condiciones de las piezas de las viviendas accesibles, se estará a lo dispuesto en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
5. Reunirán las condiciones de pieza habitable la estancia-comedor, la cocina y los dormitorios, así como otras piezas que pudiera disponer la vivienda y cuya función sea de estancia, reposo u ocio.

6. Además de las piezas anteriores que integran la vivienda mínima, se consideran los siguientes:

- a) Tendedero: Dependencia que se utiliza para el tendido y secado de ropa y que puede estar formando parte de la vivienda o fuera de la misma, en un área común del edificio.

En caso de estar incorporado a la vivienda, tendrá una dimensión útil mínima de tres (3) metros cuadrados, contará con ventilación natural directa y dispondrá de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía o espacio público.

No será necesaria la separación física entre la cocina y el tendedero, siempre que el conjunto respete la superficie mínima de ambas piezas y que el tendedero disponga de pavimento con pendiente y desagüe.

Los tendederos no podrán estar integrados en los balcones o balconadas.

- b) Trastero: Pieza no habitable destinada a guardar enseres de la vivienda.

No computarán como edificabilidad, en la categoría de vivienda colectiva, las zonas destinadas a trasteros que cumplan las siguientes condiciones:

- i) Que estén situados en la superficie bajo cubierta y en plantas bajas, inferiores a la baja o de ático.
- ii) El acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio, considerando incluidas en éstas las zonas de circulación de los garajes.
- iii) El número máximo de trasteros será uno por vivienda.
- iv) La superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados.
- v) La superficie del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será equivalente a $8 \times n^{\circ}$ de trasteros admisibles.
- vi) Cada trastero se considerará como uso asociado a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia o medio de intervención correspondiente, condición que deberá tener acceso al Registro de la Propiedad.
- vii) Las dimensiones y condiciones de los trasteros accesibles serán las establecidas en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Cuando los trasteros se incluyan en el cómputo de edificabilidad, la superficie construida de cada trastero será como máximo el veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida de la vivienda a la que se asocia.

- c) Zonas comunitarias: Se entiende como zonas comunitarias aquellos espacios destinados a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio.

La titularidad de las zonas comunitarias deberá quedar vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación o medio de intervención que corresponda contendrá, como condición explícita, dicha vinculación, para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunitarias deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.

En promociones de uso residencial, exclusivamente en la categoría de vivienda colectiva, en promociones de más de veinte (20) viviendas o mil (1.000) metros cuadrados edificadas, no computarán a efectos de edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, incluidos en éstos los aseos y vestuarios anexos. Su superficie será inferior o igual a cincuenta (50) metros cuadrados o equivalente al uno por ciento (1%) de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, cumpliéndose las condiciones i) y ii) señaladas para trasteros.

En todas las promociones de uso residencial, con independencia de su tamaño, tampoco computarán en edificabilidad los locales destinados a conserjería, recepción de paquetería, útiles de limpieza y otras finalidades análogas al servicio de los ocupantes del edificio, en una cuantía máxima conjunta de quince (15) metros cuadrados. Esta exención de edificabilidad no se aplicará en la categoría de vivienda unifamiliar, salvo en su régimen especial.

Artículo 7.3.5 Altura libre de piso (N-2)

La altura libre mínima de piso de las piezas habitables de la vivienda, excepto de la cocina, será de doscientos cincuenta (250) centímetros que podrá reducirse de forma excepcional por descuelgues aislados de elementos de estructura o instalaciones hasta doscientos veinte (220) centímetros. La altura libre mínima de la cocina y de las piezas no habitables será de doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 7.3.6 Dimensiones de los huecos de paso (N-2)

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de paso de ochenta (80) centímetros, con altura libre de doscientos (200) centímetros.
2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura y setecientos veinticinco (725) centímetros de anchura.
3. En las viviendas accesibles se estará a lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.

Artículo 7.3.7 Accesos comunes a las viviendas (N-2)

1. En edificios de vivienda colectiva, se accederá a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior, directamente o a través de espacios comunes de circulación, en los que deberán evitarse salientes o resaltos que dificulten la visibilidad, además de contar con iluminación adecuada, tanto diurna como nocturna.

2. Los itinerarios de acceso a cada vivienda en el interior de la parcela y del edificio respetarán las condiciones establecidas en los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación o normativa técnica que los sustituya, así como las especificadas en los apartados siguientes.
3. La puerta de entrada al edificio desde el espacio exterior tendrá unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de anchura y doscientos diez (210) centímetros de altura. Si dispone de más de una hoja, una de ellas permitirá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros.
4. Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.
5. El trazado de los itinerarios tendrá una forma que permita el paso de un rectángulo horizontal de setenta (70) centímetros por doscientos (200) centímetros.
6. En función del número de viviendas a las que sirvan, el ancho mínimo de las escaleras será de cien (100) centímetros hasta diez (10) viviendas, de ciento diez (110) centímetros hasta treinta (30) viviendas y de ciento treinta (130) centímetros para más de treinta (30) viviendas.
7. En los edificios de viviendas en los que fuese obligada la dotación de aparatos elevadores se instalará, al menos, un ascensor cuando el número de viviendas servidas sea igual o menor de veinticinco (25), dos (2) ascensores entre veintiséis (26) y cincuenta (50) viviendas, tres (3) ascensores entre cincuenta y una (51) y setenta y cinco (75) viviendas, y así sucesivamente.

Artículo 7.3.8 Condiciones de salubridad de las viviendas (N-2)

1. Todas las piezas habitables de las viviendas reunirán la condición de pieza exterior. La superficie mínima de los huecos de iluminación será del doce por ciento (12%) de la superficie útil de la pieza habitable.
2. La ventilación de la piezas habitables y no habitables de las viviendas se realizará según lo establecido en el documento básico de salubridad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.
3. Ninguna vivienda de nueva creación se situará con su suelo, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ella ni dispondrá pieza alguna en planta inferior a la baja, salvo en vivienda unifamiliar, en la que podrá situarse cualquier pieza en la planta inmediatamente inferior a la baja cumpliendo las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en este artículo.

Artículo 7.3.9 Condiciones de los despachos profesionales domésticos (N-2)

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Las de aplicación a la vivienda donde se ubican.

2. La superficie útil de vivienda no destinada a despacho profesional doméstico, cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecido en este Capítulo. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.
3. La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.
4. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Artículo 7.3.10 Condiciones de los talleres domésticos (N-2)

Sin perjuicio de que las Normas Zonales u Ordenanzas Particulares de los planeamientos correspondientes del Plan General, establezcan condiciones específicas, los talleres domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

1. Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo.
2. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda.
3. No se contabilizan en el porcentaje máximo admisible para usos compatibles regulados en el Capítulo 7.2.

Salvo otras condiciones establecidas por las Normas Zonales u Ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico o de desarrollo del Plan General, su situación será en planta baja o inferiores a la baja.

Sección Segunda. Residencia

Artículo 7.3.11 Condiciones de aplicación (N-1)

1. Los edificios o locales destinados a residencia estarán constituidos por varias unidades de alojamiento independientes y contarán con espacios comunes al servicio de sus residentes.
2. Las residencias comunitarias, en el conjunto del local o establecimiento, cumplirán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3, 7.3.4 y 7.3.5.
3. Las residencias compartidas, en el conjunto del local o establecimiento, respetarán las condiciones establecidas para las viviendas en los artículos 7.3.3 y 7.3.5. Sus unidades de alojamiento privativas estarán integradas por dormitorio y baño, con superficie mínima de quince (15) metros cuadrados, que no podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados por persona. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por estancia comedor, cocina y zona de lavado y secado de ropa, cuya dimensión conjunta mínima será de veinticinco (25) metros cuadrados para una unidad de alojamiento, dimensión que se aumentará en cinco (5) metros cuadrados por cada unidad de alojamiento adicional. Además de esta composición mínima, se podrán disponer otras zonas para otras finalidades.
4. En las residencias comunitarias y compartidas, las unidades de alojamiento no se situarán en plantas inferiores a la baja ni tendrán su piso por debajo del terreno en contacto con ellas.

5. Las residencias compartidas solo podrán implantarse en edificio exclusivo.
6. Los edificios y locales destinados a residencia respetarán las determinaciones establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que los sustituya.

Sección Tercera. Transformación de locales de uso no residencial en vivienda.

Artículo 7.3.12 Condiciones de uso para la transformación.

1. Será posible la transformación en vivienda de locales cuando el uso principal del edificio sea el residencial, tanto si está implantado como uso cualificado o como alternativo, siempre que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación no vincule al local a un uso distinto del residencial y no existan limitaciones de uso derivadas de la protección del patrimonio que lo impidan.
2. La transformación en vivienda de locales incluidos en un edificio de uso exclusivo no residencial no será posible, salvo que el cambio de uso afecte a la totalidad del edificio.
3. En aquellos ámbitos en los que esté limitado el número de viviendas, no podrá superarse el límite máximo de éstas mediante la transformación de locales de uso no residencial.

Artículo 7.3.13 Condiciones de situación para la transformación.

1. Para que sea posible la transformación en vivienda de locales de uso no residencial, estos deberán estar situados en planta baja o en planta de piso.
2. A efectos de transformación en vivienda de locales, la planta que aloja el local tendrá la consideración de planta baja tanto si está definida como tal en la licencia de construcción del edificio como si respeta las condiciones establecidas para la planta baja en el artículo 6.6.15.1.
3. Según lo establecido en el artículo 7.3.8.3, no será posible la transformación en vivienda de los locales cuyo suelo se encuentre, aunque sea parcialmente, por debajo del terreno en contacto con ellos.
4. No podrán transformarse en vivienda los locales que tengan sobre ellos otros destinados a usos terciario recreativo o terciario comercial, según lo establecido en el artículo 7.1.4.5.
5. Salvo que la norma zonal u ordenanza particular de aplicación lo prohíba de forma expresa, será posible la transformación en vivienda de los locales de planta baja que se encuentren en fuera de ordenación relativa por superar el fondo máximo edificable, siempre que las obras necesarias para la transformación no superen los límites establecidos en el artículo 2.3.3.2.
6. Los locales de planta baja de uso industrial que superen el fondo máximo edificable, contruidos conforme con lo establecido en la norma zonal 4 del vigente Plan General o con la norma zonal 4 del Plan General de 1985, no podrán transformarse en vivienda, salvo que se demuela el exceso de fondo.

7. En los locales incluidos en edificios en situación de fuera de ordenación absoluta, no será posible la transformación en vivienda si las obras necesarias para ello superan las permitidas en el artículo 2.3.3.1.

Artículo 7.3.14 Condiciones de las viviendas.

Las viviendas resultantes de la transformación respetaran todas las condiciones establecidas en la Sección 1º “Condiciones de las viviendas” de este Capítulo.

Artículo 7.3.15 Condiciones estéticas.

1. La intervención en la fachada del local, conforme con lo previsto en el artículo 6.10.6.1, deberá garantizar un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, integrándose en lo posible en la composición de la fachada del edificio en cuanto a materiales, colores y ritmo de huecos.
2. Los contadores que puedan requerir las instalaciones de la vivienda no podrán situarse en la fachada de la misma.

Artículo 7.3.16 Dotaciones de servicio.

1. Las viviendas resultantes de la transformación dispondrán, al menos, de las dotaciones de servicio de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, calefacción, agua caliente sanitaria y saneamiento.
2. Cuando en la transformación de un local se genere más de una vivienda, serán de aplicación las condiciones del Capítulo 7.5 sobre dotación de aparcamiento.

CAPÍTULO 7.4. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 7.4.1 Definición y clases (N-1)

1. Se define como uso industrial aquel que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo, producción y utilización de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) **Industria en general:** Es aquella que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de producción, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación de productos materiales, incluidas aquellas de producción agrícola desarrolladas en naves o edificaciones. De entre las distintas funciones integrables en la clase de Industria en general, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:
 - i) **Industria convencional:** Comprende todas las actividades incluidas en la clase de industria en general, que no estén encuadradas en alguna de las categorías siguientes.
 - ii) **Industria artesanal:** Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.
 - iii) **Taller de automoción:** Comprende las actividades destinadas al mantenimiento y reparación de vehículos, así como las de inspección y control realizadas en las centrales de inspección técnica de vehículos (ITV).
 - iv) **Taller doméstico:** Comprende aquellas actividades de uso industrial ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso Residencial.
 - v) **Cocinas agrupadas:** Son aquellas actividades desarrolladas en un local con espacios individualizados denominados cocinas, para preparación de alimentos, con servicio a restaurantes o domicilios, sin venta ni consumo directo en el local.
- b) **Almacenaje:** Comprende actividades cuyo objeto es la recepción, depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales. Procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías:
 - i) **Almacenaje mayorista:** Aquellos almacenes con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores.

- ii) Almacenaje con reparto a domicilio: Cuando los almacenes disponen de servicio de venta al particular mediante reparto a domicilio.
- iii) Almacenaje logístico: Comprende las actividades destinadas a la recepción de carga, fraccionamiento y depósito de ésta y distribución de productos, tanto a mayoristas como a minoristas.
- c) Servicios empresariales: Comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en la utilización de nuevas tecnologías, como el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y sistemas informáticos, incluso locales para acceso a redes de información para el público en general, centrales de telefonía, estudios de radiodifusión, producción musical y audiovisual, diseño gráfico y otros similares, así como en general todas las actividades relacionadas con la investigación y desarrollo.

Esta clase de uso podrá acogerse, a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente a la clase de oficinas.

2. Todas las clases y categorías anteriores, de acuerdo con su tamaño, a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, se englobarán en los siguientes tipos:
 - a) Tipo I $S \leq 350 \text{ m}^2$
 - b) Tipo II $S > 350 \text{ m}^2$, con dos subtipos:
 - i) Tipo II a $S > 350 \leq 1000 \text{ m}^2$
 - ii) Tipo II b $S > 1000 \text{ m}^2$

Siendo S la superficie edificada de los locales conforme a lo establecido en el artículo 7.4.4.

Artículo 7.4.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las obras de nueva edificación o de reestructuración general, así como a las nuevas implantaciones y ampliaciones de actividades existentes, con independencia del nivel de intervención de la obra. En el caso de actividades existentes, se estará a estos efectos a lo recogido en el artículo 7.1.2.2.

Sección Primera. Condiciones del uso industrial

Artículo 7.4.3 Condiciones constructivas (N-2)

1. En zonas de uso cualificado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.
2. En el caso de que varias actividades industriales compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o supramunicipal.

Artículo 7.4.4 Dimensiones de los locales o establecimientos (N-2)

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales o establecimientos destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados.
2. Además de las cuantías recogidas en el artículo 6.5.3, a estos efectos, se excluye de la superficie edificada la de las zonas ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas al servicio de los establecimientos o locales.

Artículo 7.4.5 Circulación interior (N-2)

1. Todos los elementos de circulación y evacuación, como escaleras, pasillos y similares, dispondrán de las dimensiones mínimas derivadas de las condiciones establecidas en las normativas de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.
2. Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

Artículo 7.4.6 Condiciones específicas de las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico.

1. Las categorías de cocinas agrupadas, almacenaje con reparto a domicilio y almacenaje logístico, con independencia de la regulación de estas Normas y de la normativa sectorial que les sea de aplicación, quedan sujetas a las siguientes condiciones adicionales:
 - a) Específicas de la categoría de cocinas agrupadas:
 - i) En los ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I, con un número de cocinas que no excederá de ocho (8) unidades.
 - ii) En los ámbitos indicados en el apartado anterior, en la misma manzana y en el frente de la manzana opuesto del mismo tramo de calle en el que se sitúe el local, no podrá implantarse más de una actividad de esta categoría.
 - iii) Todos los locales dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cocina.

- iv) Los locales dispondrán en su interior de cuarto para recepción de residuos con dimensiones adecuadas a la actividad y con las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas sobre la materia.
- b) Específicas de la categoría de almacenaje con reparto domicilio:
 - i) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos, solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en el Tipo I. También será admisible la implantación en estos ámbitos de locales encuadrados en el Tipo II.a, siempre que cuenten con informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
 - ii) Los locales implantados en los ámbitos indicados en el apartado anterior dispondrán en su interior de zona de espera para motocicletas y bicicletas de reparto, así como para estancia de repartidores, con superficie mínima de cinco (5) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de local.
 - c) Específicas de la categoría de almacenaje logístico:
 - i) Toda nueva implantación o ampliación de actividad existente, requerirá para su autorización la presentación de un estudio de movilidad y la emisión de un informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, en el cual, en función del emplazamiento, de las características de la red viaria, del uso residencial del ámbito propio o cercano, de la acumulación de actividades de esta categoría implantadas o con licencia pendiente de implantación y otros factores similares con impacto en el correcto funcionamiento del espacio público, podrán imponerse las condiciones adicionales necesarias para minimizar el impacto en la red viaria, que en caso de no poder adoptarse implicaría la inviabilidad de la implantación. Dicho informe no será necesario cuando el proyecto se adapte a las condiciones generales que para la implantación de estas actividades establezcan los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
 - ii) En ámbitos en los que el uso residencial tenga el carácter de uso cualificado o alternativo y que el uso industrial esté admitido por su régimen de usos permitidos solo será admisible la implantación de los locales que, por su superficie, se encuadren en los Tipos I y II.a.
2. En cuanto a la dotación de carga y descarga, será exigible en las tres categorías para los locales Tipo II, según lo previsto en el artículo 7.5.35.

Artículo 7.4.7 Edificio industrial multiempresarial.

1. A los efectos de las siguientes Normas, se define como edificio industrial multiempresarial, aquel que se configura principalmente como un conjunto de locales acondicionados para la implantación de diversas actividades industriales independientes, susceptibles de desarrollarse bajo titularidad diferenciada.
2. El número de locales destinados a la implantación de actividades industriales independientes, agregado al número de locales destinados, en su caso, a la implantación

de actividades derivadas del régimen de usos complementarios, aplicable en la parcela correspondiente, no podrá superar el número entero resultante de dividir por ciento setenta y cinco (175), la edificabilidad máxima de dicha parcela expresada en metros cuadrados (m²).

3. El número de plazas de aparcamiento deberá duplicar el número máximo de locales admisibles en el edificio, calculado conforme al criterio establecido en el punto 2 de este artículo. La mitad de las plazas de aparcamiento, así como los correspondientes espacios de acceso y alturas libres, deberán ser aptas para vehículos industriales ligeros.
4. En la licencia urbanística o medio de intervención correspondiente de los edificios industriales multiempresariales se hará constar, como prescripción de esta, la obligación de inscripción en el Registro de la Propiedad de la incompatibilidad del uso residencial en aquellas superficies no susceptibles del mismo, de acuerdo con la licencia concedida.
5. Será necesario plan especial para autorizar edificios industriales multiempresariales sobre parcelas de uso cualificado industrial con superficie superior a dos mil (2000) metros cuadrados cuya edificabilidad se desglose en más de veinte (20) locales.

CAPÍTULO 7.5. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 7.5.1 Definición y clases (N-1)

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.
2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a) Aparcamiento rotacional (R): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento al servicio del público en general. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b) Aparcamiento dotacional (D): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración; si bien, el régimen de utilización puede ser el transitorio o de rotación para determinados usos en los que, por sus propias características, el tránsito de usuarios es frecuente; a estos aparcamientos, según se establece en el artículo 7.5.19, se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento rotacional requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable los servicios municipales competentes en materia de movilidad tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización rotacional o mixta.

- c) Aparcamiento mixto (D+R): Combinación de aparcamiento dotacional y aparcamiento rotacional. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento rotacionales no circulan por el espacio que, en las distintas plantas, sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento dotacional.

El aparcamiento rotacional estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición a los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos rotacionales. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 7.5.2 Aplicación (N-2)

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje aparcamiento serán de aplicación en las obras de nueva edificación y a los edificios o establecimientos resultantes de obras de reestructuración general, así como en el resto de las obras cuando, por su nivel de intervención, deba exigirse su cumplimiento.

Artículo 7.5.3 Movilidad interna en los garajes-aparcamientos (N-2)

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

1. Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente. Sus condiciones particulares se regulan en las secciones 2ª y 3ª según que su clase sea dotacional o rotacional.
2. Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza, requieren en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos. Las condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos se regulan en la sección 4ª con independencia de su clase.

Sección Primera. Condiciones de la dotación de servicio de aparcamiento

Artículo 7.5.4 Definición y aplicación

1. Son condiciones sobre dotación de servicio de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas al servicio de los diferentes usos.
2. La dotación de servicio de aparcamiento incluye las plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, las plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal, las plazas para autobuses y las plazas de carga y descarga.
3. La exigencia de la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento seguirá las siguientes reglas:
 - a) Se exigirá en todo caso en las obras de nueva edificación y de reestructuración general, así como en toda intervención que implique el cambio de uso, clase o categoría del principal del edificio.
 - b) En todas las intervenciones que impliquen el cambio de uso, clase o categoría de un local o establecimiento, será exigible la dotación de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal cuando la superficie útil del local sea igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
 - c) La dotación de plazas de carga y descarga se exigirá en todos los supuestos contemplados en el artículo 7.5.35.
4. Independientemente de lo establecido en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir la incorporación de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones de actividades que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.
5. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación obligatoria de aparcamiento.

6. Las plazas de aparcamiento que tengan el carácter de libre disposición, por exceder de la dotación obligatoria, podrán cambiar de uso siempre que se respeten las condiciones de edificabilidad y no se menoscaben las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio y funcionalidad del garaje.
7. La conversión de las plazas de aparcamiento de libre disposición en aparcamiento rotacional contemplada en el artículo 7.5.1.2.b), no será posible para las adscritas al uso residencial en los ámbitos del recinto histórico y de los cascos históricos de los distritos periféricos y en el interior a la Calle 30.
8. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros y se respeten las condiciones establecidas en la normativa aplicable de seguridad en caso de incendio.

Artículo 7.5.5 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento. (N-2)

1. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas que, en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben disponerse para dar servicio a los usuarios del edificio.
2. Excepto para el uso residencial y en función de la zona, se limita el número máximo de plazas de aparcamiento que pueden disponerse.
3. Los estándares de dotación de aparcamiento al servicio de los usos de los edificios, así como los límites máximos de plazas de aparcamiento, son los establecidos en el artículo 7.5.35.

Artículo 7.5.6 Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento (N-2)

1. La dotación de servicio de aparcamiento se determinará en función de los usos a los que se destinen los edificios o establecimientos y de su localización, cuantificándose en función de su superficie y/o del número previsible de usuarios. Esta dotación contemplará la correspondiente a espacios no edificados destinados al desarrollo de la actividad cuando así se establezca expresamente en estas Normas.
2. Cuando la dotación de servicio de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, no considerándose a estos efectos aquellos espacios que no computan edificabilidad, salvo para aquellos usos en los que el artículo 7.5.35 establezca otra superficie de referencia.
3. Cuando la dotación de servicio de aparcamiento se establezca en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando el artículo 7.5.35 establezca otra referencia concreta.
4. En el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se considerarán siempre números enteros, no considerándose las fracciones inferiores a uno.

Artículo 7.5.7 Cómputo de la dotación global (N-2)

1. La dotación total de servicio de aparcamiento correspondiente a un edificio o establecimiento será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos que se desarrollen en el mismo.
2. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

Artículo 7.5.8 Criterios de excepcionalidad (N-2)

1. El Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de servicio de aparcamiento regulada en esta Sección, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios o establecimientos en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de la dotación de servicio de aparcamiento.
2. Son circunstancias o condicionantes que pueden justificar la exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento los siguientes:
 - a) Características y uso del edificio o establecimiento:
 - i) Que la dotación requerida según la tabla 1 del artículo 7.5.35 resulte igual o inferior a dos (2) plazas, salvo en vivienda unifamiliar.
 - ii) En obras de ampliación y en obras en los edificios, a excepción de la reestructuración general, cuando la incorporación de la dotación resulte de dificultad técnica relevante.
 - iii) Cuando se acredite que las características concretas de la actividad, por su reducido número de usuarios, requiere una dotación inferior a la exigida según la tabla 1 del artículo 7.5.35.
 - b) Características de la parcela:
 - i) Cuando la dotación requerida en la tabla 1 del artículo 7.5.35 sea igual o inferior a cinco (5) plazas, salvo en vivienda unifamiliar, y además se cumpla al menos una de las siguientes condiciones:
 - Superficie de parcela igual o inferior a doscientos (200) metros cuadrados.
 - Frente de parcela igual o inferior a ocho (8) metros.
 - c) Cuando la incorporación de la dotación afecte a elementos catalogados del inmueble y así lo dictamine la CPPHAN.
 - d) Características del viario y dificultad de acceso de vehículos:
 - i) Parcelas o edificios con un solo frente a vía pública, cuando esta sea una calle peatonal.
 - ii) Cuando el ancho o morfología de calzada imposibilite el giro para el acceso al garaje.

- iii) En los supuestos contemplados en el artículo 7.14.10, cuando no sea posible disponer el acceso al garaje en otra situación.
3. Cuando no resulte posible la incorporación en el interior del edificio o parcela de las dotaciones de carga y descarga y/o de plazas para bicicletas y otros vehículos de movilidad personal de un local o establecimiento, éstas podrán disponerse en la vía pública previa autorización del órgano municipal competente.
4. La exención total o parcial de la dotación de servicio de aparcamiento requerirá informe municipal previo que motive la procedencia de la exención, el cual se hará constar en la correspondiente licencia o declaración responsable.
5. El Ayuntamiento para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las presentes Normas.

Sección Segunda. Condiciones particulares de los aparcamientos dotacionales

Artículo 7.5.9 Soluciones de implantación (N-2)

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos dotacionales podrán implantarse:

1. En espacios no edificados:

Podrá destinarse a aparcamiento de vehículos hasta el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

No se admitirán, en este caso, más obras que las de pavimentación y los elementos de sombreado recogidos en el artículo 6.10.20, debiendo respetarse, en el mayor grado que sea posible, el arbolado existente.

En los espacios libres de las parcelas no se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

2. En espacios edificados:

- a) En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.
- b) En plantas baja o inferiores a la baja de los edificios.
- c) En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales.
- d) En las azoteas de los edificios, de usos exclusivos no residenciales.

En los puntos c) y d) el aparcamiento se dispondrá de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.
4. Con carácter transitorio y sujeta a las condiciones del artículo 2.2.7, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.10 Plaza de aparcamiento dotacional (N-2)

1. Se define plaza de aparcamiento el espacio debidamente señalizado destinado a la estancia de vehículos.

Sus dimensiones mínimas en función del tipo de vehículo serán las que figuran en el cuadro siguiente:

Tipo de Vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Bicicletas y otros vehículos de movilidad personal	2,00	1,00
Motocicletas/ciclomotor	2,50	1,50
Automóviles medios	4,50	2,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Industriales ligeros	6,00	2,75
Industriales tráiler	17,00	3,50
Industriales pesados	9,00	3,00
Autobuses	12,00	3,00

2. El total de plazas para automóviles del garaje aparcamiento se repartirá por mitades para automóviles medios y grandes.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales anteriores, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.
4. Respetando las dimensiones parciales indicadas en el cuadro, serán admisibles plazas mixtas compuestas por la unión de una plaza de automóvil y una plaza de motocicleta/ciclomotor o bicicleta. Salvo este supuesto, no será admisible el estacionamiento de más de un vehículo en una sola plaza de aparcamiento.
5. La reserva y condiciones de las plazas accesibles para usuarios con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
6. Se admite la reducción del ancho de las plazas por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza.
7. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreecho de veinte (20) centímetros.
8. La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento. En las plazas mixtas, se diferenciarán la de automóvil y la de motocicleta/ciclomotor o bicicleta.

9. Las dimensiones de las plazas se medirán a los bordes exteriores de las marcas delimitadoras. Cuando se sitúen plazas en línea o batería adosadas con marcas delimitadoras comunes, la medición se realizará al eje de la marca común.
10. En el caso de actuaciones conjuntas destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares en régimen especial, cabrá independizar las plazas del aparcamiento conjunto en las siguientes condiciones:
 - a) En el Estudio de Detalle exigido para dicho régimen se preverá la resolución del garaje-aparcamiento conjunto.
 - b) La totalidad de las plazas del aparcamiento estarán vinculadas a las viviendas.
 - c) Desde las plazas de aparcamiento vinculadas a cada vivienda, se accederá directamente a la misma sin utilización de espacios comunes, con interposición de vestíbulo de independencia.
 - d) La iluminación, ventilación, condiciones ambientales y de seguridad de las plazas vinculadas se resolverá con independencia del resto del aparcamiento y los elementos compartimentadores de las plazas tendrán la resistencia al fuego obligada por la normativa aplicable.
 - e) En ningún caso estos espacios perderán la condición de garaje-aparcamiento.
11. La unidad operativa de carga y descarga se conforma por una plaza de aparcamiento para vehículo industrial dotada de bandas perimetrales libres de un (1) metro.

Artículo 7.5.11 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos dotacionales (N-2)

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos podrán resolverse mediante:
 - a) Vial de sentido único, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de trescientos cincuenta (350) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
 - b) Vial de sentido alternativo, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete (7) metros, trescientos cincuenta (350) centímetros por sentido.

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:
 - a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo.
 - i) Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

- ii) Cuando la longitud total del acceso sea superior a diez (10) metros o existan tramos de directriz curva, se dispondrán semáforos en los extremos de aquél.
 - b) En los garajes aparcamiento de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados se podrá utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros.
 - c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
 - d) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos, cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único. Si estos garajes-aparcamientos se dividen en dos garajes independientes de superficie menor a seis mil (6.000) metros cuadrados, sus accesos deberán situarse, salvo imposibilidad técnica, con una separación entre sus ejes superior a cuarenta (40) metros si se realizan a la misma vía pública.
3. El Ayuntamiento podrá, previo informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, denegar la licencia municipal correspondiente cuando concurra alguna de las circunstancias siguientes:
- a) La salida de vehículos se sitúe en un emplazamiento de baja visibilidad o en vías de Intensidad Media Diaria (IMD) superior a ochenta mil (80.000) vehículos.
 - b) La salida o el acceso se sitúe en lugares que incidan negativamente en el tráfico, como glorietas, ramales de la Calle 30 y otros similares.
 - c) En las situaciones señaladas en el artículo 7.14.10.
4. Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos y la posición de estos cumplirán las siguientes condiciones:
- a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.
 - b) Su altura mínima en todos sus puntos será la misma que el mayor de los gálibos a los que sirve. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.
 - c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco por ciento (5%) y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado y sin afectar a los itinerarios accesibles. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve por ciento (9%).

- d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial.
 - e) Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
 - f) Los accesos se situarán, salvo imposibilidad manifiesta, de forma que:
 - i) No se destruya el arbolado existente.
 - ii) No coincidan con pasos peatonales.
 - iii) Se garantice una visibilidad adecuada entre peatones y vehículos.
 - iv) Permitan a los vehículos la entrada y salida en una sola maniobra y sin invadir el sentido contrario.
 - g) Cuando se dispongan, el posicionamiento y funcionamiento de los sistemas de control de accesos deberá garantizar que no se produzcan colas que afecten a la vía pública.
5. Las rampas tendrán una pendiente máxima del dieciocho por ciento (18%) en los tramos de directriz recta y del dieciséis por ciento (16%) en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados.
- Los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán adoptando una de las soluciones siguientes:
- a) Mediante una superficie curva de radio de curvatura no inferior a doce (12) metros.
 - b) Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del nueve por ciento (9%) en, al menos, los dos (2) metros anteriores a la línea de acuerdo.
 - c) Estas condiciones de acuerdo no serán de aplicación en el caso de acceso a garaje-aparcamiento de una vivienda unifamiliar.
6. La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje del sentido interior no será inferior a seis (6) metros.
7. Se admitirá la utilización de aparatos elevadores montacoches. Cuando el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente por este sistema, se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y se dispondrá un espacio de espera diseñado de forma que dicha espera no afecte a la circulación en la vía pública, lo que deberá justificarse razonadamente en el proyecto que se presente para la solicitud de la oportuna licencia municipal.
8. Las rampas y accesos a garajes-aparcamientos o de intercomunicación entre distintas plantas que discurran a través de patios o espacios libres, deberán ir dotados, si es necesario para alcanzar los valores límites de nivel sonoro establecidos en la normativa

sobre contaminación acústica, de los elementos ligeros de insonorización adecuados, cuya altura no será superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 7.5.12 Accesos de peatones a los aparcamientos dotacionales (N-2)

El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos, y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas en los documentos básicos de seguridad en caso de incendio y de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.

Artículo 7.5.13 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos dotacionales (N-2)

1. Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.
2. A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman los ejes de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

α	A
$0 \leq \alpha \leq 30$	3,00
$30 < \alpha \leq 70$	3,50
$70 < \alpha \leq 80$	4,00
$80 < \alpha \leq 90$	4,75

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3) metros.
4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.
5. Se admitirá la reducción de las anchuras anteriores hasta un mínimo de tres (3) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los cinco (5) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Artículo 7.5.14 Altura libre en garajes dotacionales (N-2)

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.
2. La altura libre podrá reducirse puntualmente hasta doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares.
3. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso será de doscientos veinticinco (225) centímetros, admitiéndose reducciones puntuales hasta doscientos (200) centímetros.

4. Cuando se prevea la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga alojadas en el garaje, la altura libre de piso, tanto en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 7.5.15 Ventilación (N-2)

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de sistemas de ventilación realizados conforme a lo dispuesto en los documentos básicos de salubridad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación, o normativas que los sustituyan.
2. En los garajes con ventilación mecánica, el sistema de detección y medida de monóxido de carbono y la evacuación del aire al exterior respetaran las determinaciones de la Ordenanza sobre calidad del aire.

Artículo 7.5.16 Saneamiento (N-2)

1. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido.
2. Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de hidrocarburos y decantador de sólidos, previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Artículo 7.5.17 Iluminación en garajes dotacionales (N-2)

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

Artículo 7.5.18 Infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones (N-2)

Los aparcamientos dispondrán de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, en la forma y con las condiciones establecidas por la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.

Artículo 7.5.19 Condiciones especiales (N-2)

1. Los aparcamientos de capacidad superior a seis (6.000) metros cuadrados requerirán de informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad, el cual podrá contemplar condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del aparcamiento.
2. A los aparcamientos dotacionales adscritos a los usos terciario comercial, en las categorías de mediano comercio y grandes superficies comerciales, al terciario recreativo, al equipamiento de salud con hospitalización, al equipamiento educativo de enseñanza superior y al deportivo para el espectáculo se les aplicarán las condiciones de los aparcamientos rotacionales, salvo las referentes a las soluciones de implantación, que serán las del artículo 7.5.9.

Sección Tercera. Condiciones particulares de los aparcamientos rotacionales

Artículo 7.5.20 Soluciones para su implantación (N-2)

1. Los aparcamientos rotacionales podrán implantarse:
 - a) En los emplazamientos expresamente previstos en el Plan General y en los intercambiadores propuestos en el Plano de Estructura de Sistema de Transportes (ST).
 - b) En las parcelas calificadas como servicios de transporte.
2. Podrá autorizarse la implantación de aparcamientos rotacionales, de iniciativa privada o pública no Municipal, mediante un Plan Especial específico informado favorablemente por los servicios municipales competentes en materia de movilidad. El Plan Especial justificará la conveniencia del aparcamiento en razón del déficit y/o demanda de plazas de estacionamiento existente en el área y de la compatibilidad de su impacto en el tráfico de la misma.
3. Los aparcamientos rotacionales y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes en materia de movilidad justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos:
 - a) Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.
 - b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de aparcamientos dotacionales.

En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en esta Sección, previo informe justificativo de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
4. La construcción de un aparcamiento rotacional quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:
 - a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.
5. En cualquier caso, los aparcamientos rotacionales de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los servicios municipales competentes en materia de movilidad.
6. Podrá autorizarse, con carácter transitorio y sujeta a las condiciones del artículo 2.2.7, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

Artículo 7.5.21 Plaza de aparcamiento rotacional (N-2)

Se aplicarán las condiciones reguladas para los garajes aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.10., salvo en lo referente a plazas mixtas.

Artículo 7.5.22 Accesos de vehículos a garajes-aparcamientos rotacionales (N-2)

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el artículo 7.5.11 con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamientos rotacionales podrán resolverse mediante:
 - a) Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
 - b) Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
 - c) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, trescientos veinticinco (325) centímetros por sentido, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros, trescientos setenta y cinco (375) centímetros por sentido.

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

2. Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:
 - a) Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.
 - b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1.500) y seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.
 - c) Los garajes-aparcamientos de superficie útil superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

Artículo 7.5.23 Accesos de peatones a los aparcamientos rotacionales (N-2)

Se aplicarán las condiciones reguladas para los garajes aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.12.

Artículo 7.5.24 Condiciones de diseño de los espacios de circulación interior de los aparcamientos rotacionales (N-2)

1. Los espacios interiores de circulación en los aparcamientos rotacionales se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.
2. A efectos de diseño, se adoptarán los valores de anchura mínima de vial resultantes de la tabla que figura a continuación, en función del ángulo de aparcamiento, definido como el ángulo que forman el eje longitudinal de la plaza de aparcamiento y del vial que da acceso a la misma.

α	A
$0 \leq \alpha \leq 70$	3,50
$70 < \alpha \leq 80$	4,50
$80 < \alpha \leq 90$	5,00

α : ángulo de aparcamiento en grados sexagesimales.

A: anchura del vial en metros.

3. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
4. La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de quinientos cincuenta (550) centímetros.
5. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo (350) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los cinco (5) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Artículo 7.5.25 Altura libre en garajes rotacionales (N-2)

1. La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.
2. La altura libre podrá reducirse puntualmente a doscientos diez (210) centímetros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas.
3. Cuando se prevea la utilización de vehículos industriales en zonas de carga y descarga alojadas en el garaje, la altura libre de piso, tanto en estas zonas como en los itinerarios de acceso a ellas, no será inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros.

Artículo 7.5.26 Otras condiciones de diseño (N-2)

Los aparcamientos rotacionales cumplirán además con las siguientes condiciones:

1. El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos rotacionales y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

2. La ventilación, se regulará por lo establecido para los garajes dotacionales en el artículo 7.5.15.
3. El saneamiento se regulará por lo establecido para los aparcamientos dotacionales en el artículo 7.5.16.
4. Los aparcamientos rotacionales dispondrán de sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.
5. Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos rotacionales la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y otras que pueda contemplar la Ordenanza reguladora de movilidad urbana sostenible.
6. Los aparcamientos rotacionales dispondrán de la infraestructura para recarga de vehículos de cero emisiones, en la forma y con las condiciones establecidas por la normativa municipal y supramunicipal sobre la materia.
7. Los aparcamientos rotacionales que se construyan bajo espacios libres se diseñarán de forma que permita el ajardinamiento de su cubierta, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.
8. En los aparcamientos rotacionales en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse los espacios residuales.
9. Los aparcamientos dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

Sección Cuarta. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos

Artículo 7.5.27 Definición (N-1)

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

Artículo 7.5.28 Implantación de los aparcamientos mecánicos (N-2)

1. Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Normas como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.
2. La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Artículo 7.5.29 Clasificación de los aparcamientos mecánicos (N-2)

1. Los aparcamientos mecánicos regulados en esta Sección se clasifican en:
 - a) Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por

consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

- b) Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.
- c) Clase III: Aparcamientos mecánicos mixtos Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento (clase I, clase II, convencionales).

Artículo 7.5.30 Condiciones de los aparcamientos clase I (N-2)

1. Accesos y salidas de vehículos.

- a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionamiento se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.
- b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

2. Accesos y salidas de peatones.

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

3. Ventilación.

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

4. Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la normativa sobre contaminación acústica.

5. Saneamiento.

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

6. Condiciones de seguridad.

- a) Las condiciones de seguridad en caso de incendio serán las establecidas en la normativa supramunicipal sobre la materia, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la ordenanza municipal específica.

- b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I las siguientes:
- i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
 - Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
 - ii) Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.
 - iii) Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.
 - iv) El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.
7. Además de las anteriores, se cumplirán las condiciones adicionales establecidas en la Ordenanza sobre aparcamientos robotizados y la normativa supramunicipal sobre la materia.

Artículo 7.5.31 Condiciones de los aparcamientos clase II (N-2)

1. Condiciones generales.

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

2. Iluminación.

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

3. Transmisión de ruidos y vibraciones.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la normativa sobre contaminación acústica.

4. Condiciones de seguridad de los sistemas.
- a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.
 - b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:
 - i) Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica.
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.
 - Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.
 - ii) Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Artículo 7.5.32 Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos (N-2)

Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

Sección Quinta. Condiciones particulares de los aparcamientos especiales

Artículo 7.5.33 Aparcamientos especiales (N-2)

Son aparcamientos especiales los destinados predominantemente a vehículos de dos ruedas, vehículos industriales y autobuses. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las determinadas en el art. 7.5.10.

Los accesos y viales interiores de circulación se dimensionarán en función de las características y prestaciones de los vehículos usuarios del aparcamiento.

Serán de aplicación las condiciones de los garajes-aparcamientos.

Sección Sexta. Régimen general de compatibilidad y localización del uso de garaje - aparcamiento

Artículo 7.5.34 Régimen de los usos compatibles y autorizables del uso de garaje-aparcamiento (N-2)

1. En función de los usos cualificados, se establece el siguiente régimen de compatibilidad para el uso de garaje-aparcamiento, que, salvo determinación en contra de las condiciones específicas de los usos de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, complementa el régimen de compatibilidades establecido para los mismos.
 - a) En superficie en los espacios libres de las parcelas edificables: Cualquiera que sea el uso cualificado se admite como compatible el aparcamiento con carácter asociado o complementario.
 - b) En los edificios:
 - i) Compatibilidad con el uso cualificado residencial: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado o complementario en las situaciones de plantas inferiores a la baja y planta baja, y como uso autorizable en edificio exclusivo; esta última situación no es aplicable en el casco antiguo. Queda prohibido el uso de garaje-aparcamiento en azoteas.
 - ii) Compatibilidad con el uso cualificado servicios terciarios: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter de asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo. En el casco antiguo no es admisible la compatibilidad de garaje-aparcamiento en situación de plantas de pisos, azoteas y edificios de uso exclusivo.
 - iii) Compatibilidad con los usos cualificado industrial y cualificado industrial en coexistencia con el terciario de oficinas: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado, complementario o alternativo en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.
 - iv) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de servicios colectivos: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en las situaciones de plantas bajas e inferiores a la baja, y además en edificios exclusivos en dotaciones de servicios colectivos de nivel singular.
 - v) Compatibilidad con el uso cualificado dotacional de vía pública de titularidad municipal y zonas verdes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter asociado o autorizable en régimen especial, en situación de planta bajo rasante enteramente subterránea. No obstante, cuando se desafecte del dominio público el subsuelo, se autoriza con carácter complementario. Todo ello sin perjuicio de la posible concesión, en su caso, para la explotación por terceros a través de los procedimientos establecidos en la legislación vigente.
 - vi) Compatibilidad con los usos cualificados dotacional de infraestructuras y transportes: El uso de garaje-aparcamiento es compatible con carácter

asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo.

En cualquiera de los supuestos regulados en este apartado, la compatibilidad de garaje-aparcamiento en su clase rotacional está condicionada al cumplimiento de las condiciones que para su implantación se regulan en las presentes Normas.

La implantación de garajes-aparcamientos como uso complementario o autorizable en régimen especial requerirá que en cualquier caso se resuelvan simultáneamente las dotaciones de aparcamiento y de carga y descarga mínimas exigidas como dotación al servicio de los usos de los edificios existentes, así como la justificación de que, en la parcela edificable, persisten condiciones suficientes que garanticen la resolución de la dotación de aparcamiento, que en función del uso cualificado de la parcela y su remanente de edificabilidad disponible fuera exigible.

En parcelas edificadas no se admitirán segregaciones si no se justifica que el edificio existente tiene resueltas las dotaciones de aparcamiento al servicio del mismo, o que el resto de la parcela matriz soporte del edificio existente reúne condiciones suficientes para resolver dicha dotación en plantas bajo rasante.

2. Sobre el régimen de compatibilidad del uso de garaje-aparcamiento regulado en esta Sección no operan a los solos efectos de cómputo de superficie edificada, las limitaciones que al respecto se establecen en las Condiciones generales de los usos Compatibles y Autorizables establecidas en la Sección Segunda del Capítulo 7.2 Clasificación de los usos.

Artículo 7.5.35 Estándares de dotación de servicio de aparcamiento en función de los usos (N-2)

1. Las condiciones establecidas en este artículo podrán modificarse a través de un plan especial redactado al efecto, para adecuar los estándares a la evolución en la movilidad global y las condiciones medioambientales de la ciudad, bien para su conjunto o para zonas diferenciadas, sin que ello suponga modificación del Plan General.
2. Estándares.

Salvo otras determinaciones de ordenanzas sectoriales o de las normas zonales u ordenanzas propias de los correspondientes planeamientos, los estándares de dotación de servicio de aparcamiento, establecidos en función de los usos y de la situación en la ciudad, son los que figuran en las tablas recogidas en este artículo, las cuales contemplan:
 - a) En la tabla 1 figuran los estándares de plazas de aparcamiento para vehículos automóviles, tanto dotación como límite máximo, diferenciados por usos y zonas.
 - b) En la tabla 2 figuran los estándares de las dotaciones de carga y descarga, plazas para bicicletas y vehículos de movilidad personal y plazas para autobuses.
3. Las tres zonas diferenciadas de la ciudad consideradas para el establecimiento de los estándares de dotación de servicio de aparcamiento son:
 - a) El Recinto Histórico de Madrid y los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos, cuya delimitación es:

- i) El Recinto Histórico de Madrid: La que figura en su declaración de Bien de Interés Cultural, en la categoría de zona arqueológica, recogido en el Catálogo de Protecciones Especiales.
 - ii) Cascos Históricos de los Distritos Periféricos: Ámbitos de las diez Áreas de Planeamiento Específico de los Cascos Históricos Periféricos y el Área de Planeamiento Incorporado API 21.10 del Casco Histórico de Barajas, recogidos en el Plano de Ordenación.
- b) Ámbito exterior al Recinto Histórico de Madrid e interior a la Calle 30.
- c) Ámbito exterior a la Calle 30 y a los Cascos Históricos de los Distritos Periféricos.
4. Cuando los estándares de dotación de servicio de aparcamiento se expresan en unidades por metro cuadrado, esta será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, salvo en el uso terciario comercial, en el que se considerará la superficie de venta, y en el uso dotacional deportivo, en el que se incluirá, además de la superficie edificada, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de las pistas deportivas descubiertas.
5. Cuando los estándares de dotación se establezcan en función del número previsible de usuarios, este se corresponderá con la ocupación teórica del edificio o establecimiento calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio, salvo cuando en las tablas se exprese específicamente otra referencia.
6. Cuando las tablas recojan dos referencias distintas, en función de la superficie y en función del número de usuarios, la dotación será la mayor resultante de aplicar ambas referencias.
7. A los efectos del cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, se consideran dotaciones con alta concentración aquellas que, por sus propias características, implican una gran afluencia de usuarios en franjas horarias determinadas, como pueden ser las instalaciones deportivas para el espectáculo, auditorios, cines, teatros, circos, recintos feriales y otros similares.
8. Las dotaciones contempladas en la tabla 2 podrán disponerse de forma diferenciada en espacios no edificados y, en el caso de las plazas de carga y descarga y de bicicletas y vehículos de movilidad personal, en locales específicos.
9. La reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida se regula según lo establecido en el documento básico de seguridad de utilización y accesibilidad del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya, y, en su caso, en la normativa que pueda dictar la Comunidad de Madrid sobre la materia.
10. En los ámbitos de suelo urbanizable operarán los estándares de dotación de aparcamiento establecidos en este artículo, que solo servirán de referencia en los ámbitos de suelo urbano no consolidado. En ambos casos, los instrumentos de planeamiento que los desarrollen respetarán los estándares mínimos establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

TABLA 1. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO PARA VEHÍCULOS AUTOMÓVILES

USO	RECINTO HISTÓRICO Y CASCOS HISTÓRICOS DE LOS DISTRITOS PERIFÉRICOS		INTERIOR CALLE 30		EXTERIOR CALLE 30		
	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	DOTACIÓN	LÍMITE MÁXIMO	
RESIDENCIAL	1/100 m ² y 1 /vivienda		1/100 m ² y 1/vivienda		1,5/100 m ² y 1,5 /vivienda		
INDUSTRIAL	Taller aut. 1/25 m ²	1/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	1/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	2/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	1.5/100 m ² Taller aut.1/25 m ²	3/100 m ² Taller. aut.1/25 m ²	
TERCIARIO HOSPEDAJE	0	1/100 m ²	1/100 m ²	2/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
TERCIARIO COMERCIAL PEQUEÑO COMERCIO	0	0	1/100 m ² Superficie venta	1.5/100 m ² Superficie venta	1.5/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	
TERCIARIO COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	0	1/100 m ² Superficie venta	1/100 m ² Superficie venta	3/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	5/100 m ² Superficie venta	
TERCIARIO OFICINAS	0	1/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
TERCIARIO RECREATIVO	0	0	1 /100 m ²	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	0	0	1 /100 m ²	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	BÁSICO	0	0.5/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²
	SINGULAR Y PRIVADO	0	1/100 m ²	1/100 m ²	2/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²
	ALTA CONCENTRACIÓN	0	1/100 m ²	1 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.	1,5 /100 m ² y 1 /25 per.	1 /10 per.
	EDUCATIVO ENSEÑANZA SUPERIOR.			1/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	2/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	1.5/100 m ² + 5/100 m ² de aulas	3/100 m ² + 5/100 m ² de aulas
SALUD HOSPITALARIO	1/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas			2/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	1.5/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	3/100 m ² + 1/5 camas y 1/2 consultas	
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	0	1/100 m ²	1/100 m ²	1.5/100 m ²	1.5/100 m ²	3/100 m ²	
DOTACIONAL ZONA VERDE	Nivel singular a definir en proyecto de urbanización						
MERCADO DE DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO	0	1/100 m ² Superficie venta	1/100 m ² Superficie venta	3/100 m ² Superficie venta	2/100 m ² Superficie venta	5/100 m ² Superficie venta	
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE	En función de las necesidades o determinación del PE						
DOTACIONAL SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES	En función de las necesidades						

TABLA 2. ESTÁNDARES DE DOTACIÓN DE PLAZAS PARA CARGA Y DESCARGA, BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL Y AUTOBUSES

USO	CARGA Y DESCARGA	BICICLETAS Y OTROS VEHÍCULOS DE MOVILIDAD PERSONAL	AUTOBUSES
RESIDENCIAL		VIVIENDA: 1 p/vivienda	-
		RESIDENCIA COMUNITARIA: 1 p/ 5 unidades de alojamiento.	
INDUSTRIAL	INDUSTRIA GENERAL Y ALMACENAJE: 1 p/350 m ² , 2 p/700 m ² + 1 p/500 m ² ALMACENAMIENTO LOGÍSTICO: Se incrementará, en su caso, según el informe de los servicios de movilidad	1 p/15 trabajadores	
TERCIARIO HOSPEDAJE	1 p/50 habitaciones	1 p/15 trabajadores + 1 p/5 unidades de alojamiento	1 plazas recepción vehículos clientes. 1 plaza de autobús a partir de 300 habitaciones.
TERCIARIO COMERCIAL MEDIANO COMERCIO Y GRANDES SUPERFICIES	1 p/500 m ² superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m ² superficie de venta	-
TERCIARIO OFICINAS	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores + reserva mínima de 10 p en el caso de atención al público	-
TERCIARIO RECREATIVO		1 p/15 trabajadores Con espectáculo: 1 p/15 trabajadores + 1 p/30 localidades	-
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores	-
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO, DEPORTIVO Y SERVICIOS PÚBLICOS	-	1 p/15 trabajadores + EDUCATIVO: secundaria en adelante 1p/10 alumnos	AUTOBÚS: Equipamiento básico o privado educativo en edificio exclusivo 1p/500 alumnos o fracción superior a 250.
		SALUD: 1/100 camas + 1 p/5 consultas	
		CULTURAL Y DEPORTIVO: Con espectáculo: 1 p/30 localidades con un límite de 50 p. Resto: reserva mínima de 10 p.	
		BIENESTAR SOCIAL Y RELIGIOSO: Reserva mínima de 10 p	
		VIVIENDAS DOTACIONALES: Igual residencial vivienda.	
DOTACIONAL ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	1 plaza en garajes de más de 400 plazas	1 p/15 trabajadores + reserva mínima de 10 p en el caso de atención al público	-
DOTACIONAL ZONA VERDE	-	Reserva mínima de 10 p	-
MERCADOS DISTRITO Y CENTROS COMERCIALES DE BARRIO	1 p/500 m ² superficie de venta	1 p/15 trabajadores + 1 p/350 m ² superficie de venta	
DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE	-	Se determinará en el PE en función de sus necesidades	-

CAPÍTULO 7.6. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 7.6.1 Definición y clases (N-1)

1. El uso de servicio terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público y a las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, actividades ligadas a la vida de ocio y de relación, servicios higiénicos personales, sanitario o educativo no reglado.
2. Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

- a) Hospedaje: Destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, en cualquiera de sus modalidades, incluidas las viviendas de uso turístico.

Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las normativas sectoriales en la materia.

- b) Comercial: Se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

- i) Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.
- ii) Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados e iguales o inferiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
- iii) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial se desarrolle en locales independientes o agrupados, que superen individualmente o en el conjunto de locales agrupados dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y locales agrupados, el conjunto de locales a los que se accede desde espacios edificados comunes.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de usos en cualquier situación en la que la categoría de uso mediano comercio es compatible.

- c) Oficinas: Se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades cuya función es prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las

empresas o a los particulares. Si bien los servicios prestados por las Administraciones Públicas se incluyen en el uso dotacional de servicios colectivos, a los efectos de su implantación podrán ubicarse igualmente en locales o edificios destinados a esta clase de uso terciario, al igual que las Embajadas y Consulados, Organizaciones Internacionales y Organismos o Agencias equiparables, determinadas por el Ministerio de Asuntos Exteriores y Cooperación.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso:

- i) Las oficinas que ofrecen un servicio de venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes, locales para acceso a redes de información, estudios de radiodifusión o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.
 - ii) Los despachos profesionales domésticos: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el uso residencial, encuadrables en el uso de oficina o de otros servicios terciarios de atención sanitaria o higiénica a las personas. En ningún caso en los despachos profesionales domésticos pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en el apartado i) anterior.
- d) Terciario recreativo: Se incluyen en esta clase de uso terciario las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

- i) Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como bares especiales, discotecas, salas de fiesta y baile sin escenario independiente, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
 - ii) Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, cibercafés, etc.
 - iii) Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros, café-espectáculo, restaurante espectáculo y salas de fiestas cuando tienen escenario independiente o actividades similares.
- e) Otros servicios terciarios: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización con cirugía menor, etc.) o educativo no

reglado, así como actividades para ocupación del tiempo de ocio no encuadradas en la clase de uso terciario recreativo, tales como gimnasios, locales para acceso a redes de información y otros similares.

3. Las clases de uso terciario recreativo y de otros servicios terciarios, por su diferente impacto urbano, se dividen en los Tipos siguientes en función de su aforo, coincidente este con la ocupación teórica del edificio o establecimiento, calculada según lo establecido en la normativa de seguridad en caso de incendio.
 - i) Tipo I Aforo < 75 personas
 - ii) Tipo II $75 \leq \text{Aforo} < 175$ personas
 - iii) Tipo III $175 \leq \text{Aforo} < 400$ personas
 - iv) Tipo IV Aforo ≥ 400 personas

Las condiciones y limitaciones impuestas a los distintos Tipos en estas Normas serán de aplicación:

- a) A las nuevas implantaciones en todo caso.
- b) En las actividades existentes se podrá aumentar su aforo respecto del autorizado en el medio de intervención correspondiente para igualarlo a la ocupación calculada según la normativa de seguridad en caso de incendio, siempre que se respeten las siguientes condiciones:
 - i) Que no se incremente su superficie.
 - ii) Que se respeten las condiciones establecidas en los documentos básicos de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio del Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

Artículo 7.6.2 Aplicación (N-1)

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación en las obras de nueva edificación y a los edificios o establecimientos resultantes de obras de reestructuración general, así como en el resto de las obras cuando por su nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.

Sección Primera. Condiciones de hospedaje

Artículo 7.6.3 Condiciones particulares (N-2)

1. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.
2. Las viviendas de uso turístico, además de los requisitos que para ellas establezca la normativa sectorial aplicable, deberán cumplir las condiciones establecidas para las viviendas en la Sección Primera del Capítulo 7.3 de estas Normas.
3. Las modalidades de alojamiento temporal distintas de hoteles, tales como apartamentos turísticos, hoteles-apartamentos, pensiones, hostales, casas de huéspedes, viviendas de uso turístico o las similares que pudiera establecer la normativa sectorial, no se podrán implantar en parcelas cuyo uso cualificado sea el industrial o industrial en coexistencia

con terciario de oficinas, salvo que la regulación de dichas parcelas admita, como uso alternativo o autorizable, el uso residencial en su categoría de vivienda colectiva.

Artículo 7.6.3 bis Condiciones de implantación en las áreas centrales de la ciudad.

1. Objeto: preservar el uso residencial en las áreas centrales de la ciudad, limitando la expulsión del uso residencial y su sustitución por el uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje.
2. **Ámbito de aplicación:** es el grafiado en el plano de “Ámbito de aplicación del artículo 7.6.3 bis”, que se incluye como anexo en estas Normas y que delimita, a modo de anillos concéntricos, tres zonas que incluyen los siguientes distritos y barrios:
 - a) Anillo 1:
 - i) Distrito Centro completo.
 - b) Anillo 2:
 - i) Distrito Chamberí completo.
 - ii) Distrito Chamartín: barrio de El Viso.
 - iii) Distrito Salamanca: barrios de Recoletos, Goya, Lista y Castellana.
 - iv) Distrito Retiro: barrios de Pacífico, Ibiza, Jerónimos y Niño Jesús.
 - v) Distrito Arganzuela: barrios de Imperial, Acacias, Chopera, Delicias, Palos de Moguer y Atocha.
 - vi) Distrito Moncloa-Aravaca: barrio de Argüelles.
 - c) Anillo 3:
 - i) Distrito Tetuán completo.
 - ii) Distrito Chamartín: barrios de Prosperidad, Ciudad Jardín, Hispanoamérica, Nueva España y Castilla.
 - iii) Distrito Salamanca: barrios de Guindalera y Fuente del Berro.
 - iv) Distrito Retiro: barrios de Estrella y Adelfas.
 - v) Distrito Arganzuela: barrio de Legazpi.
 - vi) Distrito Usera: barrios de Almendrales y Moscardó.
 - vii) Distrito Carabanchel: barrios de Comillas, Opañel y San Isidro.
 - viii) Distrito Latina: barrios de Los Cármenes y Puerta del Ángel.
 - ix) Distrito Moncloa-Aravaca: Parcialmente los barrios de Casa de Campo y Ciudad Universitaria.
3. Dentro del ámbito establecido, la regulación de este artículo se aplicará con carácter preferente sobre las condiciones de compatibilidad de usos, excepto en lo referente a los usos asociados, de la norma zonal u ordenanza particular correspondiente.

4. Las condiciones de este artículo no serán de aplicación a aquellas parcelas que tengan aprobado definitivamente un plan especial para la implantación del uso de servicios terciarios en la clase de hospedaje y no hayan implantado la actividad.
5. Se definen los siguientes conceptos a los efectos de aplicación de este artículo:
 - a) Uso existente: Tendrá esta consideración el uso implantado o pendiente de implantar en el edificio o establecimiento con título habilitante vigente de naturaleza urbanística.
 - b) Edificio de uso residencial: Edificio en el que está implantado el uso residencial en cualquiera de sus clases, situaciones y régimen de interrelación, excepto como uso asociado, si bien no se considerará como tal el edificio en el que la superficie edificada existente destinada a usos terciarios supere el sesenta y seis por ciento (66%) de su superficie edificada.
 - c) Edificio de uso no residencial: Edificio en el que está implantado un uso y que no puede clasificarse en la situación anterior.
6. A los efectos de este artículo es de aplicación la clasificación en niveles de compatibilidad de usos (A, B, C, D y E) descrita en el artículo 8.1.29.
 - a) En las Áreas de Planeamiento (API, APE y APR) interiores al APE 00.01, se implantará con las condiciones previstas para el nivel de compatibilidad de usos B.
 - b) En las Áreas de Planeamiento (API, APE y APR) y en Normas Zonales exteriores al APE.00.01, en función de la situación de la parcela:
 - i) Si da frente a un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso D.
 - ii) Si no da frente a un eje terciario se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso B.
 - c) En Colonias Históricas se implantará con las condiciones del nivel de compatibilidad de uso E.
7. Las condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios recogidas en este artículo se refieren a parcelas con uso cualificado residencial.
8. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 1:
 - a) Uso alternativo:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos C o D y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - b) Uso alternativo con plan especial de protección:
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, nivel A, B, C o D y con niveles de protección 1 o 2.

- ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
 - c) Uso autorizable:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A o B y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos C, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - d) Uso prohibido:
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos A, B o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.
9. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 2:
- a) Uso alternativo:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos B, C o D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de uso D, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - b) Uso alternativo con plan especial de protección:
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, cualquier nivel de usos y con nivel de protección 1 o 2.
 - ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
 - c) Uso autorizable:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial, con nivel de usos A y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con nivel de usos B o C, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - d) Uso prohibido:
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones con nivel de usos A o E y nivel de protección 3 o sin catalogar.
10. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en edificio exclusivo para el Anillo 3:
- a) Uso alternativo:
 - i) En parcelas con edificaciones cuyo uso existente sea distinto del residencial.

- ii) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, con frente a un eje terciario, y nivel de protección 3 o sin catalogar.
 - b) Uso alternativo con plan especial de protección:
 - i) En parcelas con edificaciones con cualquier uso existente, con nivel de protección 1 o 2.
 - ii) En parcelas cuyo uso existente sea el residencial, el plan especial de protección deberá justificar la imposibilidad del cumplimiento de las condiciones higiénicas exigidas al uso residencial en el Capítulo 7.3.
 - c) Uso autorizable:
 - i) En parcelas sin edificar o con edificaciones cuyo uso existente sea residencial, sin frente a un eje terciario.
- 11. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 1:
 - a) Uso complementario:
 - i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial: En cualquier situación, sin acceso independiente.
 - ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos C y D: En cualquier situación, con acceso independiente.
 - iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A y B: En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente.
 - b) Uso prohibido:
 - i) En edificios con nivel de uso E.
- 12. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 2:
 - a) Uso complementario:
 - i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en nivel de uso E, Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación, sin acceso independiente.
 - ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos B, C y D: En cualquier situación, con acceso independiente.
 - iii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, con nivel de usos A: En planta inferior a la baja, baja y primera, con acceso independiente.
 - b) Uso prohibido:
 - i) En edificios con nivel de uso E.
 - ii) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
 - iii) En parcelas situadas en Colonias Históricas.

13. Condiciones de implantación de la clase de hospedaje del uso de servicios terciarios en parte de la edificación para el Anillo 3:
- a) Uso complementario:
 - i) En edificios cuyo uso existente sea distinto del residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En cualquier situación, sin acceso independiente.
 - ii) En edificios cuyo uso existente sea el residencial, excepto en Norma Zonal 8 y Colonias Históricas: En las situaciones donde se admitan otras clases de uso terciario con carácter de complementario, sin acceso independiente. En el resto del edificio con acceso independiente.
 - b) Uso prohibido:
 - i) En edificios situados en la Norma Zonal 8.
 - ii) En parcelas situadas en Colonias Históricas.

Sección Segunda. Condiciones del comercio.

Artículo 7.6.4 Superficie de venta (N-2)

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce directamente el intercambio comercial, constituida por los espacios destinados a mostradores, vitrinas y góndolas de exposición de productos y los espacios de circulación en torno a ellos, probadores, cajas, etc., así como los propios espacios de dichos locales destinados a la permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido, así como, en el caso de locales agrupados o integrados en grandes superficies comerciales, los espacios interiores destinados a accesos comunes a los establecimientos comerciales diferenciados en los mismos.

Artículo 7.6.5 Circulación interior (N-2)

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.
2. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que en función de la categoría de comercio establezcan las normativas sectoriales.
3. Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

Artículo 7.6.6 Almacenaje de productos comerciales (N-2)

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable.

Artículo 7.6.7 Condiciones particulares de las grandes superficies comerciales (N-2)

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la definida en el artículo 7.6.4 apartado 1 de las presentes normas.
2. Se autorizan Grandes Superficies Comerciales en:
 - a) Las implantaciones preexistentes en los ámbitos regulados por norma zonal.
 - b) Las Áreas de Planeamiento Incorporado y Áreas de Suelo Urbanizable Incorporado en las que el planeamiento asumido hubiera autorizado expresamente su existencia.
 - c) Las Áreas de Planeamiento Específico y Áreas de Planeamiento Remitido en las que la ficha de condiciones de Ordenación del Plan General lo prevea expresamente.
 - d) Las Áreas de Suelo Urbanizable Programado y No Programado en las que la ordenación y definición de usos pormenorizados de sus planeamientos de desarrollo expresamente lo prevean.
3. Para las nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales se estará a lo establecido en la regulación de las normas zonales y normativa de los instrumentos de planeamiento incorporados, remitidos y desarrollados, tanto en suelo urbano como urbanizable, y en la legislación de la Comunidad de Madrid en materia de comercio:
 - a) Si la actividad se desarrolla en local independiente que supere dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta y cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que, en su conjunto, alcancen una superficie de venta superior o igual a cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la Calle 30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma, será necesario Plan Especial.
 - b) Cuando la actividad tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio o pequeño comercio que en su conjunto no alcance una superficie de venta de cuatro mil (4.000) metros cuadrados en localizaciones interiores a la Calle 30, u ocho mil (8.000) metros cuadrados en situaciones exteriores a la misma y no contenga dentro un local independiente que pueda ser tipificado de manera directa como Gran Superficie Comercial, bastará con la solicitud de informe sobre adecuación de la actividad proyectada a la normativa sectorial vigente a los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.
4. Las zonas complementarias (accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores o aseos públicos) que no hayan computado como superficie edificada de conformidad con el planeamiento particular aplicable, no

podrán destinarse a actividad comercial o de ocio, tales como puestos fijos, puestos de temporada, terrazas o similares, salvo que el propio planeamiento particular lo permita expresamente.

Sección Tercera. Condiciones de las oficinas

Artículo 7.6.8 Dimensiones (N-2)

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

Artículo 7.6.9 Circulación interior (N-2)

1. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal aplicable en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas exigidas en las normativas sectoriales aplicables.
2. Se dispondrá de ascensor accesible cuando la normativa de seguridad de utilización y accesibilidad aplicable así lo exija. El número y la capacidad de los mismos se adecuará al nivel de ocupación y movilidad previstos. Podrán ser sustituidos ascensores por escaleras mecánicas u otros elementos similares, en casos excepcionales en los que se justifique que el servicio de transporte vertical de personas queda cubierto y siempre que se disponga, al menos, un ascensor accesible.

Sección Cuarta. Condiciones de los terciarios recreativos y otros servicios terciarios

Artículo 7.6.10 Condiciones de aplicación (N-2)

Cumplirán las condiciones exigidas por la normativa municipal y supramunicipal sectorial aplicable y, en particular, la legislación de la Comunidad de Madrid sobre actividades recreativas y espectáculos públicos y la normativa aplicable en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio.

Artículo 7.6.11 Supuestos de aplicación del Estudio de Repercusión por Implantación de Usos (N-2)

1. Será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos para las actividades comprendidas en las clases de uso Terciario-Recreativo, en sus tres categorías, y Otros Servicios Terciarios, para el tipo IV, en cualquier situación.
2. Además, en edificios con otros usos, será necesaria la aprobación previa de un Estudio de Repercusión por Implantación de Usos, para las actividades Tipo III comprendidas tanto en la categoría i) de la clase de uso Terciario-Recreativo como de la clase de uso de Otros Servicios Terciarios.

Disposición derogatoria única.

Las Normas Urbanísticas Específicas del Plan Especial de Regulación del Uso de Servicios Terciarios en la clase de Hospedaje. Distritos de Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán, Chamberí, Moncloa-Aravaca, Latina, Carabanchel y Usera, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2019 y publicado en el BOCM el 23-04-2019 (PE 00/313), quedan incorporadas, con las adaptaciones necesarias, en el texto del artículo 7.6.3 bis de las Normas Urbanísticas del PG97.

Una vez entre en vigor la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOUM de 1997 (MPG.00.343), de conformidad con lo señalado en los artículos 66 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, éste será el texto de aplicación, quedando derogadas las Normas Urbanísticas Específicas del PE 00/313, sin perjuicio de lo cual, la motivación y justificación de esta normativa seguirá siendo la que figura en dicho planeamiento, a cuyo efecto se recogen como Anexo en la Memoria de la MPG.00.343 los documentos de Diagnóstico y Memoria del PE 00/313.

CAPÍTULO 7.7. USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Artículo 7.7.1 Definición y clases (N-1)

1. El uso dotacional de servicios colectivos es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:
 - a) Zonas verdes: Corresponde a los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, horticultura y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; aislar las vías de tránsito rápido; posibilitar el desarrollo de juegos infantiles y deportivos no programados; y, en general, mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
 - b) Deportivo: Comprende las dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico como actividad de recreo, ocio y educación física de los ciudadanos, el deporte de élite o alto rendimiento y la exhibición de especialidades deportivas.
 - c) Equipamiento: Cuando las dotaciones están destinadas a proveer a los ciudadanos servicios educativos, culturales, religiosos, socio asistenciales y sanitarios.
 - d) Servicios públicos: Comprende las dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de productos básicos a cargo de la Administración y, en general, con la provisión de servicios a la población.
 - e) Servicios de la Administración Pública: Comprende las dotaciones destinadas a la instalación, la gestión y el desarrollo, en cualquiera de las formas admisibles en Derecho, por las Administraciones Públicas competentes por razón de la materia de servicios administrativos de atención a los ciudadanos.

Artículo 7.7.2 Clasificación según su implantación territorial (N-1)

1. El uso dotacional de servicios colectivos se estructura, en su caso, en función de criterios urbanísticos como ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos locacionales y de accesibilidad, titularidad del suelo y carácter público o privado de la gestión, en los siguientes niveles:
 - a) Básico: Incluye las dotaciones de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito

funcional inferior al distrital y utilización cotidiana por la población residente. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización central respecto a la trama residencial circundante así como una adecuada posición en relación a la red viaria local y distrital que garantice su accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público.

- b) Singular: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública, gestión en cualquiera de las formas admitidas por la legislación reguladora de la Administración titular, ámbito funcional urbano o metropolitano y utilización ocasional por todos los ciudadanos. En los planeamientos de desarrollo se priorizará su localización en emplazamientos estratégicos así como una adecuada posición en relación a la red viaria urbana y metropolitana que garantice su accesibilidad mediante el transporte público y privado.
- c) Privado: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones básicas y singulares.

Artículo 7.7.3 Aplicación (N-1)

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios colectivos, 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 con expresión de la clase de uso y nivel de implantación territorial asignado a cada una de ellas.

Estas determinaciones aparecen grafiadas en el Plano de Ordenación, en las fichas particulares de las Áreas de Planeamiento Específico (APE) y en las Áreas con Planeamiento Incorporado (API). En los planeamientos de desarrollo habrán de representarse en su documentación.

2. Estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases de dotaciones de servicios colectivos o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Artículo 7.7.4 Alcance de la calificación dotacional de servicios colectivos (N-2)

1. El uso dotacional de servicios colectivos está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de cada nivel existe una compatibilidad de clases, que permite su cambio sujeto a las condiciones reguladas en los apartados siguientes.
2. Con carácter general dentro de un mismo nivel, como uso alternativo a una determinada clase, se admiten los siguientes:
 - a) En las parcelas calificadas de deportivo podrá disponerse como usos alternativos el de zona verde y el de equipamiento, el cual se regulará en los mismos términos establecidos para el uso deportivo en el artículo 7.9.6.
 - b) En las parcelas calificadas de equipamiento podrán disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

- c) En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse como usos alternativos los de zona verde, deportivo, equipamiento, y servicios de la administración pública y servicios infraestructurales.
 - d) En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.
3. El epígrafe anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada uno de los usos dotacionales de servicios colectivos.

Artículo 7.7.5 Condiciones específicas (N-2)

- 1. Si las características necesarias para la edificación de dotación de servicios colectivos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones, incluso la ocupación, genéricamente asignadas en las presentes Normas, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. En todo caso, en dotaciones de niveles básico y privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de nivel singular se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura, respetándose las condiciones de edificabilidad.
- 2. En tipología de edificación en vivienda unifamiliar el Estudio de Detalle referido en el apartado anterior podrá variar las condiciones de separación a alineación oficial, pero no podrá alterar las condiciones de separación a linderos.

CAPÍTULO 7.8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL ZONA VERDE

Artículo 7.8.1 Categorías (N-1)

1. El uso dotacional de zonas verdes se desglosa en las siguientes categorías, atendiendo al ámbito de prestación de servicio:
 - a) Zona verde de barrio: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.
 - b) Parque de distrito: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito distrital.
 - c) Parque urbano: Incluidos dentro del tejido urbano, presentan, respecto a los parques de distrito, una singularidad en relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.
 - d) Parque metropolitano: Áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio, integrables en el medio natural, así como en relación con el conocimiento y disfrute del mismo dentro del marco metropolitano.

Artículo 7.8.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de zona verde serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Zona Verde Básica (VB) y Zona Verde Singular (VS).
2. El uso cualificado es el de zona verde.

Artículo 7.8.3 Alcance de la calificación de zona verde (N-1)

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de zonas verdes:
 - a) Nivel básico: Se incluyen dentro de este nivel las categorías zonas verdes de barrio y parques de distrito.
 - b) Nivel singular: Se incluyen dentro de este nivel las categorías parques urbanos y parques metropolitanos.
2. Toda disminución de la superficie de las zonas verdes se entenderá que constituye modificación de Plan General.
3. Las condiciones de diseño y mantenimiento para las nuevas zonas verdes, así como de protección de los elementos existentes en la categoría zonas verdes, se remite a las disposiciones municipales aplicables y a la normativa vigente en materia de accesibilidad.
4. Con independencia de los usos compatibles y autorizables que se regulan en los artículos siguientes, se podrán autorizar edificaciones para el mantenimiento de las

zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes, según el régimen general establecido en las Ordenanzas Municipales aplicables correspondientes.

5. Dentro del uso dotacional zona verde se incluyen los huertos urbanos, concebidos como espacios dedicados al cultivo de árboles, plantas hortícolas y de jardinería, que fomentan la biodiversidad, generan servicios ecosistémicos y promueven las relaciones comunitarias mediante diversas actividades relacionadas con la educación ambiental y el consumo responsable. No podrán destinarse a huerto urbano las zonas verdes de superficie igual o inferior a mil (1.000) metros cuadrados y, en las de superficie superior, el espacio destinado a huerto urbano no será superior al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela. Las limitaciones indicadas no operarán cuando el uso de zona verde se implante como uso alternativo en parcelas calificadas para otros usos dotacionales.
6. Asimismo, podrán situarse nodos de compostaje consistentes en composteras de proximidad, donde los vecinos pueden depositar residuos orgánicos para compostarse localmente, bien acompañando a los huertos urbanos o independientemente de éstos.
7. Para la incorporación huertos urbanos y nodos de compostaje en parcelas calificadas de uso dotacional de servicios colectivos zona verde, será necesario el informe de los órganos municipales competentes.
8. Igualmente, en ámbitos de zonas verdes colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores establecidos mediante la correspondiente ordenanza.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la legislación estatal y autonómica en materia de accesibilidad requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización por el propietario del edificio residencial, de la porción de zona verde estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos.

9. Para los edificios ubicados en parcelas colindantes con zonas verdes calificadas, podrán ubicarse accesos peatonales a través de las mismas y, asimismo, disponerse accesos rodados siempre que éstos no puedan situarse en otra posición que no afecte a la zona verde, sin perjuicio de las condiciones que pudieran determinar, en su caso, los servicios municipales competentes en materia de medio ambiente. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, la realización de estos accesos quedará sometida a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.
10. En el caso de zonas verdes incluidas en el catálogo de parques y jardines de interés, se estará a las condiciones específicas derivadas de su propia catalogación.

11. Cuando la incorporación de huertos urbanos o de cualquiera de los usos asociados contemplados en los artículos siguientes, limite o excluya el uso público de la zona verde, su implantación requerirá garantizar el mantenimiento de los estándares establecidos en la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.8.4 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel básico (N-2)

1. En planeamientos de desarrollo del Plan General la superficie mínima de nueva creación, salvo determinación en contra en la ficha correspondiente, será de mil (1.000) metros cuadrados, admitiendo la inscripción de un círculo de treinta (30) metros de diámetro, en suelo urbanizable; en suelo urbano, la superficie mínima será de quinientos (500) metros cuadrados, permitiendo la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
2. El diseño tenderá a dar prioridad a la provisión de servicios ecosistémicos, a la conexión entre diferentes zonas verdes para la creación de corredores ecológicos, a la accesibilidad, a la inclusión de elementos ornamentales y la generación de áreas adecuadas para la estancia de personas. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego, pero flexibilizando la mezcla de ambas de modo que estén integrados en el paisajismo, empleando preferentemente especies vegetales autóctonas o adaptadas que favorezcan la biodiversidad. Salvo para los vehículos de servicio, no se admitirán aparcamientos en superficie.
3. Usos compatibles.
 - a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, sin edificación, con un máximo del quince por ciento (15%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie de la zona verde sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponerse instalaciones con edificación de equipamiento cultural, deportivo y servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad de nivel básico, con las siguientes condiciones:

 - i) Su implantación requerirá informe de los órganos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.
 - ii) La edificación ocupará un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie con una edificabilidad de 0,02 m²/m² y con una altura total máxima de nueve (9) metros, medidos a partir de la rasante del terreno.
 - iii) Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.
4. Usos autorizables: En régimen especial se admite el uso de garaje en situación enteramente subterránea. La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

5. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles más autorizables, será del quince por ciento (15%), excluido el uso de garaje.

Artículo 7.8.5 Condiciones particulares de las zonas verdes de nivel singular (N-2)

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño.
2. Usos compatibles.

- a) Asociados: Las zonas verdes de superficie superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados podrán disponer de instalaciones de usos deportivo, equipamiento cultural, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad sin edificación, con un máximo del diez por ciento (10%) de ocupación sobre la superficie total de la zona verde.

Cuando la superficie de la zona verde sea superior a cinco (5) hectáreas, podrán disponerse instalaciones con edificación destinadas a uso deportivo, equipamientos cultural y educativo, preferentemente para actividades de investigación y de instrucción a la población sobre las características propias del parque, servicios públicos en su categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad, con las siguientes condiciones:

- i) Su implantación requerirá informe de los organismos municipales competentes que justifiquen la necesidad y procedencia de la implantación en la zona verde y, en todo caso, el del órgano competente en materia de zonas verdes.
- ii) La ocupación de las instalaciones tendrá un máximo del uno por ciento (1%) de su superficie y una edificabilidad de 0,02 m²/m².
- iii) Las edificaciones incluirán en su diseño elementos bioclimáticos y naturalizados en fachadas y cubiertas que mejoren su integración en la zona verde.

3. Usos autorizables.

- a) En régimen especial se podrán instalar servicios públicos de carácter dotacional destinados a instalaciones de suministro de combustible o recarga de energías alternativas para vehículos, en las condiciones que para dicho uso se regulan en el artículo 7.11.6.

La parcela mínima para la instalación de estaciones de servicio y de suministro de combustible o recarga de energías alternativas para vehículos será de mil (1.000) metros cuadrados y la parcela máxima de dos mil (2.000) metros cuadrados; la ocupación no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la parcela y la edificabilidad será de 0,25 m²/m².

- b) Asimismo se podrá instalar el uso terciario recreativo con una ocupación máxima del 0,25 por ciento (0,25%) y una edificabilidad de 0,005 m²/m². La ocupación y edificabilidad se permitirá hasta el límite de cinco mil (5.000) metros cuadrados.
- c) El uso de garaje se admite en situación enteramente subterránea. La cubierta de la construcción subterránea permitirá el ajardinamiento, el cual podrá realizarse por cualquier tecnología que garantice la viabilidad de su plantación y mantenimiento.

4. La ocupación máxima de suelo por los usos compatibles, será del diez por ciento (10%). Las instalaciones del conjunto de dichos usos, tendrá una ocupación máxima del uno por ciento (1%) y una edificabilidad de 0,02 m²/m².
5. Será necesaria la dotación de aparcamiento como uso propio del parque y de los equipamientos y otros usos que en él se emplacen, y su localización se planteará preferentemente en relación con las vías de acceso más importantes o, en su caso, correlacionados con la edificación del uso compatible, preferentemente en situación enteramente subterránea.

CAPÍTULO 7.9. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO

Artículo 7.9.1 Categorías (N-1)

1. En función de las características de la instalación, se distinguen las siguientes categorías de uso deportivo:
 - a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales, como pistas polivalentes, gimnasios y otras instalaciones deportivas especializadas, como campos de fútbol, piscinas o similares, de titularidad pública o privada, o polideportivos municipales.
 - b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.
 - c) Instalaciones deportivas para el espectáculo.
 - d) Clubs de campo o clubs sociales.

Artículo 7.9.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso deportivo serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) y Deportivo Privado (DP).
2. El uso cualificado es el deportivo.

Artículo 7.9.3 Categorías de uso deportivo según su implantación territorial (N-1)

1. Cada nivel de implantación territorial comprende las siguientes categorías de uso deportivo:
 - a) Deportivo Básico (DB): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos.
 - b) Deportivo Singular (DS): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas de utilización selectiva, las instalaciones deportivas para el espectáculo y los clubs de campo o clubs sociales.
 - c) Deportivo Privado (DP): Se incluyen dentro de este nivel las instalaciones deportivas correspondientes a cualquiera de las categorías establecidas en el art. 7.9.1. de titularidad privada.

Artículo 7.9.4 Alcance de la calificación de deportivo (N-2)

1. Los niveles de implantación territorial del uso deportivo no son intercambiables entre sí. No obstante se admite la instalación de un Deportivo Básico (DB) en una parcela destinada por el planeamiento a Deportivo Singular (DS), que requerirá informe del órgano municipal competente de la falta de necesidad del mismo o de su mayor urgencia, en función de la demanda del ámbito de implantación correspondiente.
2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones, podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de categorías de uso deportivo a parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo

Singular (DS). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos Administrativos así como la posible colaboración de los particulares.

3. En las parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso deportivo a que estuviese destinada en el momento de la aprobación del Plan. Los Deportivos Singulares como elementos urbanos de gran complejidad, podrán requerir la formulación de un Plan Especial en el que se podrán establecer las condiciones particulares para su regulación urbanística, en función de los requerimientos específicos del espacio deportivo y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano.

Artículo 7.9.5 Parcela mínima (N-2)

1. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB) o Deportivo Privado (DP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo que será:
 - a) En suelo urbano, quinientos (500) metros cuadrados.
 - b) En suelo urbanizable, mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
2. En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) será la parcela calificada por el Plan excepto en ámbitos de planeamiento de desarrollo en suelo urbano y urbanizable, que se establece en una con cinco (1,5) hectáreas.
3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de las superficies mínimas citadas en los apartados anteriores, si justificadamente se adoptan soluciones distintas que favorezcan la consecución de los objetivos de implantación del espacio deportivo.

Artículo 7.9.6 Regulación (N-2)

1. Las parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

Superficie ámbito calificado	Ocupación por la edificación	Edificabilidad m ² /m ²
Hasta 1 Ha	60 %	0,70
1-10 Ha	50 %	0,50
10-50 Ha	30 %	0,30
50-100 Ha	20 %	0,15
100-200 Ha	15 %	0,07
>200 Ha	5 %	0,02

2. El resto de los parámetros formales deberá cumplir las determinaciones de la norma zonal en que se ubique o de la ordenanza particular del área de planeamiento en que se integre, y en el caso de que la parcela con calificación deportiva no estuviera incluida en ninguno de los supuestos anteriores, se entenderá sometida a las de la Norma Zonal 5, grado 3, y

ello sin perjuicio de la aplicación de las condiciones específicas reguladas en el artículo 7.7.5.

3. En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), Deportivo Singular (DS) o de Deportivo Privado (DP) de superficie inferior a mil quinientos (1.500) metros cuadrados, localizadas en ámbitos regulados por la Norma Zonal 3, Ámbitos de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI) únicamente se permiten instalaciones deportivas sin edificación, salvo que tuvieran una edificabilidad asignada expresamente por el planeamiento de referencia.
4. En parcelas calificadas de deportivo en Norma Zonal 1, en situación de existente y vacante, y en parcelas calificadas de deportivo en Norma Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) En parcelas calificadas de Deportivo Básico (DB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - b) En parcelas calificadas de Deportivo Singular (DS) o Deportivo Privado (DP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos deportivos existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 7.9.7 Altura de pisos (N-2)

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros.

Artículo 7.9.8 Compatibilidad de los usos no cualificados (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso deportivo podrán destinarse a los usos alternativos de zonas verdes y de equipamiento. Al uso alternativo de equipamiento se le aplicará la regulación establecida en el artículo 7.9.6.
2. Los usos asociados se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas, con las siguientes especificaciones:

A los efectos del cálculo de la edificabilidad dedicada a usos asociados en las parcelas calificadas de deportivo, en cualquiera de sus categorías según su nivel de implantación (Básico, Singular y Privado), se define la “superficie destinada al uso deportivo” como la superficie ocupada por las instalaciones deportivas, sean estas cubiertas o al aire libre.

La “superficie destinada al uso deportivo” correspondiente a las instalaciones al aire libre se calculará como la superficie de ocupación de dichas instalaciones, zonas complementarias de actividad deportiva y gradas, conforme a las dimensiones fijadas en la normativa deportiva reglamentaria que le sea de aplicación para poder desarrollar de

manera normalizada las actividades previstas a las que van dirigidas, requiriendo informe previo de los servicios municipales competentes en la materia para su validación.

La suma de todas las superficies así definidas será la superficie global de referencia para el cálculo de la edificabilidad correspondiente a la implantación de los usos compatibles asociados conforme a la regla siguiente:

- Superficie máxima para usos asociados = Superficie destinada al uso deportivo por 0.25, sin que pueda superar el límite del 25 por 100 de la edificabilidad máxima asignada por el planeamiento a la parcela, conforme a lo prescrito en el artículo 7.2.8. apartado 1.

En aquellos casos en los que la superficie edificable destinada a los usos asociados supere 2.500 metros cuadrados se requerirá informe preceptivo y vinculante del Área competente sobre la repercusión urbanística de los usos proyectados.

Las superficies destinadas al uso deportivo en su configuración “al aire libre” constituyen la referencia para establecer el alcance de la implantación de los usos compatibles asociados, sin que hayan de considerarse a los efectos del cómputo de la superficie edificada que se realice de conformidad con el artículo 6.5.1 y siguientes de las Normas Urbanísticas.

Los usos asociados así definidos podrán mantenerse mientras exista el uso cualificado deportivo al que están vinculados.

CAPÍTULO 7.10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 7.10.1 Categorías (N-1)

1. Atendiendo a la prestación social que se realice, se distinguen las siguientes categorías de uso de equipamiento:
 - a) **Educativo:** Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También comprende las actividades formativas, que, aun careciendo de carácter reglado, sean impartidas por las universidades o las administraciones públicas.
 - b) **Cultural:** Comprende las actividades culturales destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social tendentes al fomento de la vida asociativa.
 - c) **Salud:** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - d) **Bienestar social:** Comprende las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos y la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas, minorías étnicas, etc.
 - e) **Religioso:** Comprende las actividades destinadas a la práctica de los diferentes cultos y a proporcionar servicios de asistencia religiosa a la población, así como a la prestación de otros servicios sociales, culturales, sanitarios o educativos que estén vinculados con la actividad pastoral.
 - f) **Vivienda dotacional:** Destinada a proporcionar alojamiento a colectivos con necesidades específicas, bien por razones asistenciales o bien por razón de dificultad de acceso a la vivienda. Dentro de la categoría de vivienda dotacional se diferencian dos tipos:
 - i) **Viviendas tuteladas:** Destinadas al alojamiento de personas mayores, personas con algún tipo de discapacidad o personas con otras necesidades de asistencia social, con capacidad suficiente para vivir de forma autónoma fuera de establecimientos especializados, con apoyo y orientación de una entidad de servicios sociales, pública o privada. Podrán disponer de servicios complementarios asistenciales e instalaciones comunitarias al servicio de sus ocupantes.

Estas viviendas estarán vinculadas permanentemente a la prestación de servicios sociales y tuteladas por un organismo público competente en la materia.
 - ii) **Viviendas públicas de integración social:** Destinadas a atender las necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, como familias con escasos recursos o personas en situación de vulnerabilidad social.

Integran la red de vivienda pública o de integración social, su titularidad es pública y su destino exclusivo es el alquiler con carácter rotatorio.

Artículo 7.10.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de equipamiento serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) y Equipamiento Privado (EP).
2. El uso cualificado es el de equipamiento.

Artículo 7.10.3 Tipologías de equipamiento según su implantación territorial (N-2)

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las tipologías de centros correspondientes a cada una de las categorías de equipamiento contempladas en el artículo 7.10.1 que, con carácter enunciativo, se detallan a continuación:
 - a) Equipamiento Básico (EB):
 - i) Educativo: Centros docentes definidos en la legislación reguladora del sistema educativo que imparten enseñanzas regladas como escuelas infantiles, centros de educación primaria y secundaria, centros de bachillerato y formación profesional y ocupacional, centros de enseñanzas artísticas, centros de educación especial, centros de educación de adultos.
 - ii) Cultural: Centros cívicos multifuncionales como casas de juventud, clubs de tercera edad, sedes de asociaciones culturales y vecinales, centros culturales o casas de cultura y centros públicos monofuncionales como bibliotecas de barrio y distritales, auditorios distritales, videotecas y fonotecas.
 - iii) Salud: Dotaciones extrahospitalarias destinadas a la atención primaria como ambulatorios, centros de salud, centros de promoción de la salud, centros de urgencias y consultorios.
 - iv) Bienestar social: Centros de servicios sociales y otros centros destinados a la prestación de servicios de bienestar social a toda la población, hogares y clubs de ancianos, centros de día, centros de atención, tratamiento y rehabilitación sin alojamiento como son: los CAI, centros de atención a la infancia; CAD, centros de atención a drogodependientes; CEDI, centros de día; centros ocupacionales, centros de acogida, residencias de tercera edad.
 - v) Religioso: Parroquias y otros centros de culto de ámbito local, así como los servicios anejos a los mismos, que estén vinculados a la actividad pastoral.
 - vi) Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una administración pública.
 - b) Equipamiento Singular (ES):
 - i) Educativo: Centros destinados a estudios universitarios, especialización y postgrado e investigación científica y técnica, centros gestionados por las administraciones públicas para la formación para el empleo y el desarrollo

- empresarial, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.
- ii) Cultural: Instalaciones especializadas destinadas a actividades culturales, recreativas y de ocio como bibliotecas, archivos, fonotecas, hemerotecas, videotecas, museos, salas de exposiciones, cines, teatros, circos, auditorios, rockódromos, plazas de toros, palacios de exposiciones y congresos, salas de arte, jardines botánicos, planetarios, zoológicos, acuarios, parques acuáticos y parques científicos y recreativos.
 - iii) Salud: Establecimientos sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como los hospitales generales, hospitales especializados, centros asistenciales especializados, centros gerontológicos y clínicas.
 - iv) Bienestar social: Centros de tratamiento y rehabilitación con internamiento, como comunidades terapéuticas y residencias de tercera edad asistidas, y residencias para personas con discapacidad u otras necesidades de asistencia social y centros especiales de empleo para trabajadores con discapacidad u otras necesidades sociales.
 - v) Religioso: Centros religiosos de carácter único como basílicas, ermitas, la catedral o la mezquita, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.
 - vi) Vivienda dotacional: Viviendas públicas de integración social de la red de vivienda pública.
- c) Equipamiento Privado (EP):
- i) Educativo: Centros docentes de enseñanzas de régimen general, profesional, ocupacional o especial contemplados en la legislación reguladora del sistema educativo, así como los centros en los que se imparten enseñanzas superiores o universitaria regladas, colegios mayores y residencias de estudiantes con vinculación directa con un centro universitario.
 - ii) Cultural: Centros culturales especializados como bibliotecas, fonotecas, museos, videotecas y hemerotecas, teatros, cines, circos y salas de conciertos.
 - iii) Salud: Centros sanitarios destinados a la asistencia continuada y especializada en régimen de internado como las clínicas y los hospitales generales o especializados, consultas médicas y servicios sanitarios.
 - iv) Bienestar social: Centros de alojamiento o prestación de servicios especializados considerados como tales por la legislación sobre servicios sociales de la Comunidad de Madrid.
 - v) Religioso: Centros destinados a los diferentes cultos como son los centros parroquiales, las iglesias, tabernáculos, mezquitas y similares, así como equipamientos destinados a actividades ligadas a la vida asociativa religiosa como conventos, monasterios y residencias religiosas, así como, los servicios anejos a los mismos que estén vinculados a la actividad pastoral.

- vi) Vivienda dotacional: Viviendas tuteladas gestionadas por una entidad privada y tuteladas por el organismo público competente en materia de servicios sociales.

Artículo 7.10.4 Alcance de la calificación de equipamiento (N-1)

1. Los niveles de implantación territorial del uso de equipamiento no son intercambiables entre sí, si bien se admite la instalación de un Equipamiento Básico (EB) en una parcela destinada por el planeamiento a Equipamiento Singular (ES) y, cuando se justifique su necesidad, la implantación de un Equipamiento Singular (ES) en una parcela destinadas a Equipamiento Básico (EB).
2. Para la sustitución de un equipamiento implantado de nivel básico o singular por cualquier otra categoría de equipamiento admisible en su mismo nivel de implantación territorial, se requerirá informe previo del órgano competente de la falta de necesidad de este y de la mayor urgencia del propuesto en función de las demandas requeridas en el ámbito de implantación correspondiente.
3. En nuevas implantaciones en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), se admite alternativamente cualquier categoría de equipamiento, condicionándose su implantación a la emisión de informe previo del servicio competente que justifique la necesidad de la asignación de la categoría propuesta.
4. En parcelas calificadas de Equipamiento Privado (EP), tanto la sustitución de equipamientos ya implantados como las nuevas implantaciones requerirán la previa autorización del organismo sectorial competente, que garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa específica correspondiente.
5. Será posible la implantación simultánea de varias categorías distintas de equipamiento en la misma parcela, previo el informe previsto en el apartado 3 de este artículo para las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) y Equipamiento Singular (ES), y la autorización contemplada en el apartado 4 para las calificadas de Equipamiento Privado (EP).
6. La implantación de la categoría de vivienda dotacional se realizará en la forma siguiente según su tipo:
 - a) Las viviendas tuteladas podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES) cuando sean gestionadas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente, por las administraciones públicas y en parcelas de Equipamiento Privado (EP) cuando su gestión se realice por entidades privadas.
 - b) Las viviendas públicas de integración social podrán implantarse en parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES).
 - c) En ambos casos será necesario informe del servicio competente que justifique la necesidad de la implantación de la vivienda dotacional y, cuando proceda, la innecesidad de la permanencia del destino anterior, así como la suficiencia de las dotaciones del ámbito para atender el incremento de población.

- d) Ambos tipos de vivienda dotacional no podrán implantarse en parcelas incluidas en ámbitos de uso cualificado industrial, salvo en aquellos en los que se admita el uso residencial como alternativo.
7. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES), en función de los requerimientos específicos de la dotación y de las necesidades existentes a nivel urbano y metropolitano, mediante plan especial se podrán alterar las determinaciones establecidas en el artículo 7.10.6, fijando sus condiciones de edificación (posición, ocupación, edificabilidad y volumen y forma), así como el régimen de compatibilidad de los usos establecido en el artículo 7.10.8.
 8. En las parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) e identificadas como elementos integrantes de la estructura general del territorio (SG) en el Plano de Gestión del Suelo, deberá mantenerse la categoría de uso de equipamiento a que estuviesen destinadas en el momento de la aprobación del Plan.
 9. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de otras Administraciones podrá redactar Planes Temáticos Sectoriales o Territoriales para la asignación pormenorizada de tipologías de equipamiento a parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Singular (ES). En dichos Planes se tendrán en cuenta los programas de actuación en obras y servicios de los distintos Organismos administrativos, así como la posible colaboración de los particulares.

Artículo 7.10.5 Parcela mínima (N-2)

1. En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB) o Equipamiento Privado (EP) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:
 - a) En suelo urbano: quinientos (500) metros cuadrados.
 - b) En suelo urbanizable: mil (1.000) metros cuadrados.
2. En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) será la parcela calificada en el propio Plan excepto en planeamientos de desarrollo que será:
 - a) En suelo urbano: dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - b) En suelo urbanizable: cinco mil (5.000) metros cuadrados.

Artículo 7.10.6 Regulación (N-2)

1. Las parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP) se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento. En cualquier caso, se tendrá presente para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título 4 con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.
2. Las parcelas con calificación de equipamiento ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.

3. Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) y Ámbitos de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.

Las parcelas con calificación de equipamiento incluidas en suelo no urbanizable se regulan por las condiciones establecidas en el artículo 3.4.9, a excepción de la condición de parcela mínima que se entenderá como la correspondiente a la superficie total del suelo calificado.

4. En parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 1, en situación de existente o vacante, y, en parcelas calificadas de equipamiento en Norma Zonal 3, en situación de existente, no se permiten parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones. En Norma Zonal 3 en situación de vacante y en el resto de normas zonales, en situación existente o vacante a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) En parcelas calificadas de Equipamiento Básico (EB), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - b) En parcelas calificadas de Equipamiento Singular (ES) o Equipamiento Privado (EP), las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en suelo urbano y cinco mil (5.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - c) En segregaciones de parcelas dotacionales con usos de equipamiento existentes deberá emitirse informe por el órgano competente en el que se garantice que la parcela resultante soporte de éstos, reúne condiciones funcionales y edificatorias suficientes para mantener, en su caso, dichos usos, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
5. Los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.
6. Los equipamientos de titularidad pública sobre parcela calificada, construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuyas necesidades funcionales lo requieran, podrán ampliarse hasta un cuarenta por ciento (40%) mediante plan especial.
7. Las parcelas calificadas de equipamiento privado edificadas con título habilitante otorgado previamente a la entrada en vigor de la Modificación de Plan General MPG 00.343, cuando las necesidades funcionales del equipamiento lo requieran, podrán incrementar su edificabilidad en un veinte por ciento (20%), mediante plan especial y asumiendo las obligaciones y cesiones legalmente exigibles.
8. Para la ampliación de edificios catalogados en niveles 1 y 2, destinados al uso equipamiento, se estará a lo establecido en los artículos 4.3.12 y 4.3.13.

9. En los equipamientos existentes sobre parcelas calificadas, podrán ubicarse cubiertas sobre los espacios libres de parcela, sin que computen a efectos de posición, ocupación y edificabilidad, sujetas a las siguientes condiciones:
 - a) Que sea necesaria para dar cumplimiento a requisitos establecidos para el equipamiento por la normativa específica que lo regule.
 - b) Estarán constituidas por materiales ligeros y de estructura desmontable y reutilizables.
 - c) La superficie cubierta será la imprescindible para dar cumplimiento a los requerimientos de la normativa sectorial.
 - d) La altura de la cubrición será la imprescindible para cumplir con su función, si bien en los espacios de separación mínima a los linderos no podrá superar la coronación de los cerramientos de parcela.
10. La categoría de vivienda dotacional, en sus dos tipos, queda sujeta a las condiciones establecidas en el Capítulo 7.3 para el uso residencial.
11. Las condiciones de las residencias de estudiantes incluidas en la categoría de equipamiento educativo se regulan según lo previsto en el artículo 7.3.11.

Artículo 7.10.7 Altura de pisos (N-2)

La altura libre mínima de pisos será de tres (3) metros, salvo que la dotación sea equiparable a otros usos en cuyo caso cumplirá las condiciones establecidas para dichos usos.

Artículo 7.10.8 Compatibilidad de usos (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso de equipamiento podrán destinarse a los usos alternativos de zona verde, deportivo, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.
2. Los usos asociados que se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.

CAPÍTULO 7.11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 7.11.1 Categorías (N-1)

Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en las siguientes categorías:

- a) Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, puntos limpios, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.
- b) Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.
- c) Servicio de correos.
- d) Defensa y justicia: Instalaciones mediante las que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados y aquellos otros destinados a centros penitenciarios.
- e) Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen artículos de consumo, tanto de naturaleza alimentaria como no alimentaria, para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los mercados de abastos y centros de comercio básico gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa. En estas dotaciones los locales pueden tener la configuración propia de supermercado.
- f) Recintos feriales: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos.
- g) Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, crematorios u otros similares. Los tanatorios podrán implantarse en parcelas de titularidad pública o privada.
- h) Instalaciones de suministro de combustible para vehículos: Instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción. Se incluyen dentro de esta categoría tanto las estaciones de servicio como las unidades de suministro.
- i) Instalaciones de recarga de vehículos con energías alternativas: Comprende las instalaciones destinadas a la recarga de vehículos propulsados por energías alternativas no derivadas del petróleo, como electricidad, gas natural, hidrógeno y otras similares.
- j) Otros servicios públicos.

Artículo 7.11.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos,

se representan en la documentación gráfica del Plan General como Servicios Básicos (SB) y Servicios Singulares (SS).

2. El uso cualificado es el de servicios públicos.

Artículo 7.11.3 Alcance de la calificación de servicios públicos (N-2)

1. Cada nivel de implantación territorial tiene asignadas las siguientes categorías de servicios públicos:
 - a) Servicio Básico (SB): Se incluyen los cantones de limpieza, comisarías, parques de bomberos, mercados de distrito, instalaciones de suministro de combustible para vehículos y otros servicios semejantes.
 - b) Servicio Singular (SS): Como implantaciones estratégicas destacan: centros de higiene (desinfección, desinsectación), centros de protección animal, centros de formación y academias de policía, instalaciones militares, centros penitenciarios, mataderos, mercados centrales, recintos feriales, palacios de congresos, cementerios, tanatorios y otros servicios semejantes.
2. En las parcelas calificadas de servicios públicos podrá disponerse una o varias categorías comprendidas en la clase de servicios públicos dentro del mismo nivel de prestación de servicio, salvo la categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos que sólo podrá implantarse en las parcelas que, calificadas por el Plan General como servicios públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas que los planeamientos de desarrollo destinen a tal fin según lo regulado en el art. 7.11.6.
3. Asimismo, en las parcelas calificadas de Servicios Públicos, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o en edificios diferenciados, dotaciones de Administración Pública, si bien el uso de Servicios Públicos será el principal.

Artículo 7.11.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)

1. Usos compatibles:
 - a) Uso asociado: Se regula por las condiciones que para los mismos se establecen en el Capítulo 7.2 de las presentes Normas.
 - b) Uso alternativo: Equipamiento, deportivo, zona verde, servicios infraestructurales y Administración Pública, del mismo nivel.

Artículo 7.11.5 Condiciones particulares de los servicios públicos (N-2)

1. Las categorías de uso de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana, servicios de correos, abastecimiento alimentario y servicios funerarios se rigen por las condiciones específicas de la clase de uso de equipamiento reguladas en los artículos 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7, de este Título, incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.
 - a) Condiciones específicas para servicios funerarios: Los tanatorios privados únicamente podrán implantarse, con el carácter de uso alternativo en edificio exclusivo, en los siguientes ámbitos:

- i) Ámbitos regulados por la Norma Zonal 9, en sus grados 3º, 4º nivel b, y 5º, en parcelas que reúnan las siguientes condiciones:
 - No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Tener una superficie superior a 3.000 m².
 - Ubicadas en el exterior de la Calle 30.
 - ii) En Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Incorporado (API), reguladas por Normas Zonales y Ordenanzas Particulares de uso característico industrial y tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:
 - No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Estar situadas en el exterior de la Calle 30.
 - Tener una superficie superior a 3.000 m².
 - iii) Áreas de Planeamiento Remitido (APR), que en desarrollo de las determinaciones del Plan General resulten reguladas por Ordenanzas de uso característico industrial, tipología de edificación abiertas, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:
 - No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Estar situadas en el exterior de la Calle 30.
 - Tener una superficie superior a 3.000 m².
 - iv) Suelos urbanizables, que en desarrollo de las determinaciones del Plan General resulten regulados por Ordenanzas de uso característico industrial, tipología de edificación abierta, que admitan el uso dotacional como uso compatible alternativo, en parcelas que reúnan las siguientes características:
 - No estar destinadas a dotaciones públicas.
 - Tener una superficie superior a 5.000 m².
 - v) Los Servicios Funerarios cumplirán además las condiciones específicas de la Ordenanza Reguladora para la Prestación de Servicios Funerarios.
2. Condiciones específicas para servicios de la defensa: En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.
 3. Condiciones específicas para los recintos feriales: Se definirán mediante la redacción de un Plan Especial. Su edificabilidad no superará dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.
 4. Condiciones de las instalaciones de recarga de vehículos con energías alternativas: Con sujeción a la normativa sectorial que les sea de aplicación, podrán implantarse en los

mismos emplazamientos y con las condiciones del artículo 7.11.6 de estas Normas que sean compatibles con la propia naturaleza de la instalación. Igualmente, podrán disponerse elementos de estas instalaciones formando parte de las estaciones de servicio.

Artículo 7.11.6 Condiciones específicas para las instalaciones de suministro de combustible para vehículos (N-2)

1. Definición:

Se entienden como tales las instalaciones destinadas al suministro y venta al público de gasolinas, gasóleos y gases licuados derivados del petróleo para la automoción.

2. Clasificación:

A los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso en el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos:

- a) Estaciones de servicio: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles que disponen de un mínimo de tres aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.
- b) Unidades de suministro: Son aquellas instalaciones destinadas al suministro de combustibles para vehículos que dispongan de un máximo de dos aparatos surtidores y definidas como tales en las correspondientes disposiciones legales y complementarias.

3. Condiciones particulares:

- a) El uso de instalaciones de suministro de combustible para vehículos queda excluido del régimen de compatibilidades articulado en las normas zonales, ordenanzas particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado, Específico y del articulado en los planeamientos de desarrollo.
- b) En los planeamientos de desarrollo en suelo urbano (APR), en Áreas de Ordenación Especial (AOE) y en suelo urbanizable se podrán calificar parcelas destinadas a Servicios Públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, públicas, incluidas en las dotaciones objeto de cesión, o privadas. En este último supuesto como uso lucrativo deberá establecerse el correspondiente coeficiente de ponderación relativa de este uso pormenorizado de acuerdo con las determinaciones establecidas por la legislación vigente.
- c) Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos son una categoría dotacional de servicio público, sin perjuicio de que el servicio pueda prestarse en parcelas de titularidad pública o privada.
- d) Las parcelas calificadas como dotación de Servicios Infraestructurales, Vía Pública y Servicio de Transporte cuando en su régimen de compatibilidades admiten como compatibles las instalaciones de suministro de combustible para vehículos, éstas tendrán el carácter de uso autorizable especial regulado en el Capítulo 7.2. de las presentes Normas.

- e) Estaciones de servicio:
- i) Emplazamiento: En parcelas que, calificadas por el Plan General para Servicios Públicos, estén incluidas en el Anexo de las presentes Normas "Parcelas calificadas como dotacionales de Servicios Públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible para vehículos", y en las parcelas resultantes de la aplicación del apartado 3.b) de este artículo.
 - ii) Parcela mínima: Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable la superficie mínima de parcela será de mil (1.000) metros cuadrados.
 - iii) Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima será en suelos clasificados como urbanos o urbanizables el resultado de aplicar a los primeros dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, 0,25 metros cuadrados por metro cuadrado, y 0,10 metros cuadrados por metro cuadrado a los restantes.
 - iv) Podrán disponer de edificios o de instalaciones destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, asociados de la actividad principal, en los términos que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.
 - v) Condiciones adicionales: La Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos pormenorizará las condiciones de edificación.
- f) Unidades de suministro:
- i) Emplazamiento: Las unidades de suministro se podrán ubicar:
 - En las localizaciones previstas para estaciones de servicio.
 - En vía pública en las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos. En este supuesto se requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes.
 - ii) Parcela mínima: Salvo en vía pública, para nuevas instalaciones la superficie mínima de parcela será de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
 - iii) Edificabilidad: En las parcelas calificadas por el Plan General como instalaciones de suministro de combustible para vehículos y en las que puedan surgir en aplicación del apartado 3.b), las unidades de suministro podrán disponer de una superficie máxima cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Las condiciones estipuladas en este apartado, únicamente serán de aplicación a las obras de nueva planta. El resto de las obras se atenderán a las determinaciones de la Ordenanza Reguladora de instalaciones de suministro de combustible para vehículos.

4. Las instalaciones de suministro de combustible para vehículos existentes en parcelas calificadas por el Plan General como uso dotacional de servicios públicos se rigen por las siguientes condiciones:

- a) En suelo no urbanizable las instalaciones de suministro de combustible para vehículos se regulan por las condiciones establecidas en el Título 3 de las presentes Normas.
- b) Si la superficie de la parcela calificada es inferior o igual a mil (1.000) metros cuadrados:
 - i) Son admisibles las obras en los edificios, las obras de sustitución, y las de ampliación hasta incrementar un máximo de un veinte por ciento (20%) sobre la superficie de la edificación e instalaciones existentes.
 - ii) No se admite ningún nuevo uso compatible de carácter asociado a la actividad principal.
 - iii) Se admite la sustitución de elementos industriales amparados por la licencia de actividad e instalación vigente y las instalaciones de mejora de las condiciones ambientales y de seguridad.
- c) Si la superficie de parcela calificada es superior a mil (1.000) metros cuadrados podrá acogerse a las condiciones reguladas para las de nueva planta.

CAPÍTULO 7.12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Artículo 7.12.1 Definición (N-1)

Los Servicios de la Administración Pública comprenden las actividades prestadas por las distintas administraciones, así como las desarrolladas por sus organismos autónomos y entidades de derecho público. Asimismo, se incluyen las representaciones diplomáticas y organismos públicos de carácter internacional, incluida la residencia de la persona titular de la representación. También se consideran incluidas en este uso las sedes de los partidos y grupos políticos.

Artículo 7.12.2 Ámbito y uso cualificado (N-1)

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso de servicios de la administración serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina a este uso y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General como Administración Pública.
2. El uso cualificado es el de Administración Pública.

Artículo 7.12.3 Alcance de la calificación de Administración Pública (N-2)

1. En las parcelas calificadas de Administración Pública, podrán implantarse en coexistencia en un mismo edificio o edificios diferenciados los usos de Administración Pública y Servicios Públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.
2. Para el supuesto de la sustitución de una dotación de la Administración Pública existente por cualquiera de los usos comprendidos en la norma zonal donde se ubiquen, se requerirá informe previo del órgano administrativo competente justificativo de la falta de necesidad de la misma.

Para dicha sustitución se requerirá, si fuera necesario, el instrumento de planeamiento en el que se desarrolle la sustitución de la dotación y, en su caso, el régimen de cesiones.

Artículo 7.12.4 Compatibilidad de usos no cualificados (N-2)

1. Usos compatibles:
 - a) Uso asociado: Se admite este uso con arreglo al régimen establecido en la sección que regula las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las presentes Normas.
 - b) Uso alternativo: En las parcelas calificadas de servicios de la Administración Pública podrán disponerse como uso alternativo los de zona verde, deportivo, equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario.

Artículo 7.12.5 Condiciones particulares de los servicios de la Administración Pública (N-2)

1. Condiciones de la edificación: Se regulan por las condiciones particulares de uso dotacional de equipamiento de nivel básico establecidas en los arts. 7.10.5, 7.10.6 y 7.10.7 incluida la condición regulada en el apartado 7.10.6.5.

2. Condiciones de uso: Serán las establecidas para el uso terciario de oficinas.

CAPÍTULO 7.13. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.13.1 Definición y clases (N-1)

1. Tiene la consideración de uso dotacional de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Abastecimiento de agua.
 - b) Saneamiento.
 - c) Energía eléctrica.
 - d) Gas.
 - e) Telefonía.
 - f) Residuos sólidos.
 - g) Otros servicios infraestructurales.

Artículo 7.13.2 Compatibilidad de usos (N-2)

1. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, zonas verdes, dotacional vía pública, dotacional para el transporte, servicios de la administración pública y servicios públicos en las categorías de mantenimiento y limpieza de la ciudad, seguridad y protección ciudadana y abastecimiento alimentario. Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2.
2. Se admite como uso complementario el uso dotacional de servicios públicos.
3. Se establece como uso autorizable en régimen especial el uso de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos; para su instalación, se estará a las condiciones reguladas para el mismo en el Capítulo 7.11, supeditándose su admisión a la formulación de un Plan Especial cuya gestión se resolverá mediante convenio urbanístico, en el que se contemple la mejora de las instalaciones existentes y, en su caso, de elementos asociados a las mismas, como la subterranización de las instalaciones o de líneas y en general de sus relaciones con el entorno y condiciones ambientales.
4. Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales de sistema local, con una superficie superior a 3.000 metros cuadrados, localizadas en el exterior de la Calle 30, carentes de edificaciones catalogadas y reguladas por la norma zonal 9 en sus

grados 3º, 4º nivel b, y 5º, podrán destinarse en su totalidad al uso alternativo de tanatorio en edificio exclusivo.

Artículo 7.13.3 Regulación (N-2)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en el Plano de Ordenación del Plan General, o en sus planeamientos de desarrollo.

Las parcelas calificadas de uso dotacional de servicios infraestructurales se regularán según las condiciones de la norma zonal donde esté incluido el equipamiento.

2. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales ubicadas en Áreas de Planeamiento Específico (APE) de Colonias y Cascos Históricos, con superficie inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por las condiciones de la zona 5 grado 2º, salvo la altura máxima que no sobrepasará las cuatro plantas ni una altura de coronación de quince (15) metros, y las parcelas superiores a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados se regularán por la Norma Zonal 5 grado 3º.
3. Las parcelas con calificación de uso dotacional de servicios infraestructurales incluidas en Áreas de Planeamiento Específico (APE), Áreas de Planeamiento Incorporado (API) y Sectores de Suelo Urbanizable Incorporado (UZI), salvo que tuvieran determinaciones específicas en el planeamiento de referencia, se entenderán sometidas a las condiciones de la Norma Zonal 5, grado 3º.
4. A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, cuando las determinaciones de la norma zonal o el planeamiento de referencia lo permitan, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - i) Las unidades resultantes deberán tener una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable.
 - ii) En cualquier caso, en actuaciones sobre parcelas con servicios infraestructurales existentes, deberá justificarse que la parcela soporte mantiene condiciones de edificación suficientes para acoger la infraestructura existente, así como para cumplir las condiciones funcionales exigibles por la normativa sectorial aplicable.
5. Los edificios existentes calificados de dotacional de servicios infraestructurales con edificabilidad agotada en cualquiera de las opciones reguladas en los apartados precedentes, podrán ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 7.13.4 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de

todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. A tal efecto se establecerá una comisión mixta integrada por el Ayuntamiento y las compañías suministradoras de los servicios, competente en materia de Planeamiento, Programación y Fases de Ejecución, en la que se pueda llevar a cabo un control y seguimiento de las actuaciones mencionadas en el párrafo anterior, así como resolver cuantas variaciones e incidencias puedan surgir entre el desarrollo urbanístico y las necesidades infraestructurales que éste conlleva.

Artículo 7.13.5 Condiciones de ejecución (N-2)

1. Todas las instalaciones de servicios infraestructurales podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación vigente, así como en la reglamentación específica que en cada caso le sea de aplicación.
2. En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en los correspondientes Planos Generales de Estructura de cada red infraestructural, que forman parte de la documentación del Plan General.
3. En las condiciones particulares de cada servicio infraestructural se especifican las dimensiones de las zonas de servidumbre y protección que son de aplicación.
4. La disposición de las redes de servicios infraestructurales bajo vía pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Madrid y demás normativa sectorial de aplicación.

Sección Segunda. Condiciones particulares

Artículo 7.13.6 Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua (N-2)

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el Plano General de Estructura de Abastecimiento de Agua, y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

1. Banda de Infraestructura de Agua (BIA): Son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones que figuran grafiadas en el Anexo correspondiente. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:
 - a) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad previa del Canal de Isabel II.
 - b) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
 - c) Se prohíbe la instalación de colectores.
 - d) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa del Canal de Isabel II.
 - e) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, el Canal de Isabel II estudiará y propondrá

una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Franjas de Protección (FP): Se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA. Para la ejecución de cualquier estructura, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad del Canal de Isabel II. Este organismo podrá establecer, en su caso, medidas correctoras en la ejecución de las obras, cuando exista riesgo sobre la seguridad de la infraestructura de agua.

Artículo 7.13.7 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas (N-2)

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas y demás disposiciones municipales y supramunicipales vigentes en la materia.

Artículo 7.13.8 Condiciones particulares de la red de energía eléctrica (N-2)

1. Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las líneas eléctricas de alta tensión, ya sean aéreas o subterráneas, como a las instalaciones eléctricas de alta tensión utilizadas para la producción y transformación de la energía eléctrica, o para la realización de cualquier otra transición energética con intervención de la energía eléctrica.
2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. A tal efecto, en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica se establecen los pasillos eléctricos por los que habrán de discurrir las redes de transporte. Las líneas de nueva planta deberán resolver en el interior del pasillo sus correspondientes servidumbres.
3. Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas y/o subterráneas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en la legislación y normativa sobre la materia que sea de aplicación.

Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos dotacionales de servicios infraestructurales, de vía pública, dotacional para el transporte, espacios libres y zonas verdes y de servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.

Los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión serán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental preceptivos según la legislación ambiental de aplicación.

4. Si con carácter excepcional, en suelo no urbanizable o urbanizable no programado fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social contemplados en la legislación urbanística, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.

5. En el suelo urbanizable programado, en atención a su programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos señalados en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. Los Planes parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante la subterranización de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
6. En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquellas que discurran por los pasillos eléctricos establecidos en el Plano General de Estructura de Energía Eléctrica. La ejecución de las obras de subterranización necesarias será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
7. En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalen.
8. En suelo urbano y suelo urbanizable programado serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:
 - a) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.
 - b) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.
 - c) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:
 - i) En las zonas o ámbitos cuyo uso cualificado sea el industrial.
 - ii) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.
 - iii) En cualquier situación, cuando razones de índole técnica justifiquen la improcedencia de su implantación subterránea o en el interior de un edificio

de otro uso, siempre que la superficie ocupada por la instalación no supere los veinticinco (25) metros cuadrados.

- d) Los centros de transformación y las edificaciones que los contengan cumplirán la normativa específica que les sea aplicable, no autorizándose nuevas instalaciones ni ampliación o modificación de las existentes que contengan aparatos cuyos dieléctricos sean policlorobifenilos (PCB).

Artículo 7.13.9 Condiciones particulares de la red de gas (N-2)

1. A lo largo de las conducciones de gas señaladas en el Plano General de Estructura de la Red de Gas y, a fin de salvaguardar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y determinaciones incluidas en las condiciones de autorización de instalaciones fijadas por el órgano competente en materia de industria de la Comunidad de Madrid y demás normativa sectorial aplicable.
2. El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 7.13.10 Condiciones de los servicios de comunicaciones electrónicas (N-2)

1. En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de comunicaciones electrónicas se ejecutará de forma subterránea, quedando prohibida su instalación aérea. Se exceptúan aquellas instalaciones aéreas que, conforme con la normativa sectorial aplicable y en los términos en ella establecidos, sean necesarias para el desarrollo y despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas. Asimismo, será posible el despliegue de cables y equipos en los edificios en la forma prevista en la normativa sectorial aplicable.
2. Las redes públicas de comunicaciones electrónicas se consideran un uso compatible complementario en todas las normas zonales y ordenanzas particulares y en cualquier situación del edificio, salvo en edificio exclusivo, y con las limitaciones que establezca la normativa de protección de patrimonio.

Artículo 7.13.11 Condiciones particulares para los residuos sólidos (N-2)

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos urbanos se atenderá a lo dispuesto en las ordenanzas municipales y demás disposiciones supramunicipales vigentes en la materia, así como en el artículo 3.4.6 de estas Normas.

Artículo 7.13.12 Otros servicios infraestructurales (N-2)

Se regularán por la legislación o normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO 7.14. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.14.1 Definición y clasificación (N-1)

1. Se define como uso dotacional para la vía pública el de los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.
2. En virtud de su funcionalidad, se establecen las siguientes clases:
 - a) Vía pública principal: Aquella que por su condición funcional, sus características de diseño, su intensidad circulatoria o sus actividades asociadas sirve para posibilitar la movilidad y accesibilidad metropolitana urbana e interdistrital.
 - b) Vía pública secundaria: Aquella que tiene un marcado carácter local.
3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - a) Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
 - b) Área estancial: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.
 - c) Plataforma reservada: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado modo de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo 7.14.2 Aplicación (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a vía pública, y que se representan en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo.
2. En todo caso tendrán la calificación de vía pública los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.14.3 Usos compatibles y autorizables (N-2)

1. En los terrenos calificados como uso dotacional para la vía pública podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional para el transporte.

2. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso dotacional de servicios públicos en su categoría de instalaciones de suministro de combustible para vehículos en su tipo de unidades de suministro como uso autorizable especial.
3. En cuanto al uso de garaje-aparcamiento, se estará en lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.

Artículo 7.14.4 Articulación entre el planeamiento urbanístico y el planeamiento viario (N-2)

1. Se define como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en el Plano de Ordenación del Plan General, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.
2. A fin de garantizar la debida articulación con el planeamiento urbanístico vigente, una vez definido el trazado de la vía por el instrumento correspondiente, a través de un Plan Especial se regulará la ordenación y uso de los terrenos que no quedasen afectados por el trazado de dicha vía y se encontrasen incluidos en la reserva viaria.

Artículo 7.14.5 Condiciones generales de diseño (N-2)

1. El Ayuntamiento redactará el documento Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, en el que se recogerán las condiciones de aplicación para el diseño de los suelos calificados como vía pública y cuyo uso se regula en el presente Capítulo, documento al que habrán de ajustarse todos los planes y proyectos en los que se definen las características de elementos viarios. Solamente podrán aceptarse condiciones distintas a las recogidas en la citada Instrucción cuando se demuestre la idoneidad de la solución adoptada.
2. En todo caso se respetarán las disposiciones contenidas en la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
3. En ámbitos de vía pública, colindantes con edificios residenciales existentes, carentes de ascensor, se podrá autorizar la implantación de torres de ascensores adosadas a las fachadas de los mismos, cuando constituya la única solución técnicamente viable para la subsanación de dicha carencia, en congruencia con el mantenimiento de la edificación y siempre que no se derive de la misma deterioro significativo de la funcionalidad y calidad urbana de la zona verde afectada y de las redes e infraestructuras y servicios urbanos que, en su caso, discurran por las mismas. Todo ello sin perjuicio de los criterios reguladores para la implantación de torres de ascensores que, en su caso, pudieran establecerse de forma pormenorizada mediante la correspondiente ordenanza redactada a tal efecto.

La implantación de dichas torres de ascensores, cumplimentando los objetivos dispuestos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, requerirá la preceptiva licencia urbanística, que se otorgará salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, constituyendo su concesión requisito indispensable para la autorización administrativa de la ocupación y utilización, por el propietario del edificio residencial, de la porción de vía pública estrictamente indispensable para la implantación de la torre de ascensores y únicamente a estos efectos, cuando se produzca en un bien de dominio y titularidad pública.

Sección Segunda. Red viaria

Artículo 7.14.6 Jerarquización (N-1)

1. A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía de la red viaria, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, se establecen los siguientes niveles:
 - a) Red viaria metropolitana: Constituida por las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado, cubriendo viajes interurbanos y metropolitanos, tales como autopistas y autovías.
 - b) Red viaria urbana: Integrada por las vías de gran capacidad para tráfico preferentemente rodado, sirviendo a desplazamientos urbanos o metropolitanos, tales como las grandes vías arteriales o arterias primarias.
 - c) Red viaria distrital: Formada por las vías colectoras-distribuidoras que articulan los distritos y los conectan entre sí, en las que el tráfico rodado debe compatibilizarse con una importante presencia de actividades urbanas en sus bordes generadoras de tráfico peatonal. Corresponden a este nivel los ejes interdistritales, arterias secundarias y carreteras interperiféricas.
 - d) Red viaria local: Compuesta por el resto de los elementos viarios cuya función primordial es el acceso a los usos situados en sus márgenes.
2. Los tres primeros niveles integran el suelo calificado como vía pública principal, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica. Se representan en el Plano de Estructura de la Red Viaria y en el Plano de Ordenación del Plan General.

Artículo 7.14.7 Régimen (N-2)

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, la Ley 3/1991 de Carreteras de la Comunidad de Madrid, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas. Los tramos viarios de titularidad estatal o autonómica sobre los que son de aplicación las citadas leyes, se señalan en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte.
2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992) y en la Ordenanza de Circulación para la Villa de Madrid.
3. Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.
4. Una vez que se aprueban los Estudios Informativos correspondientes a las nuevas carreteras de la Red de Carreteras del Estado, los corredores de los trazados aprobados se incluirán dentro del PGOUM, de acuerdo con el artículo 33.3 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94).

Artículo 7.14.8 Condiciones de diseño (N-2)

1. Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria que así lo prevea la Ley 10/1991 para la Protección del Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
2. Los elementos de la red viaria metropolitana se diseñarán con características de autopista o autovía, de acuerdo a la normativa específica.
3. El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en otros artículos de esta normativa, todos los planes o proyectos en los que se definan las características de elementos viarios se ajustarán a la Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid, siendo de aplicación lo establecido en el art. 7.14.6, en relación con el carácter de dicho documento.
5. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado de alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas que concurren lo aconsejen, considerándose aquél como elemento de la vía pública.

La Instrucción para Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid establecerá las condiciones particulares del tratamiento de arbolado y ajardinamiento de los espacios de la red viaria y colindantes.

Artículo 7.14.9 Dimensiones (N-2)

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, las márgenes de las vías incluidas en la Red de Carreteras del Estado y en la Red Viaria de la Comunidad de Madrid, estarán sometidas a las limitaciones y servidumbres establecidas en las correspondientes Leyes de Carreteras.

En el resto de los casos se estará a lo establecido por el Plan General y las presentes Normas.

2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:
 - a) Para la red viaria urbana o distrital:
 - i) Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.
 - ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.
 - b) Para la red viaria local:

- i) Anchura mínima: doce y medio (12,5) metros entre alineaciones.
 - ii) Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: dos y medio (2,5) metros.
3. No obstante, en suelo urbano podrán admitirse dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen.

Artículo 7.14.10 Accesos rodados desde las propiedades colindantes (N-2)

1. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, la apertura de nuevos accesos rodados se regirá por lo previsto en la legislación sectorial aplicable.
2. En suelo urbano y urbanizable programado se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) En ningún caso se permitirán accesos rodados directos desde las propiedades colindantes a la red viaria metropolitana
 - b) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria urbana, a no ser que cuenten con vías de servicio. Excepcionalmente, y en suelo urbano, serán autorizables accesos rodados desde la red viaria urbana a las propiedades colindantes, siempre que se demuestre la imposibilidad de solucionarlo desde alguna vía local, debiéndose incorporar las medidas necesarias para disminuir la incidencia en la circulación. No se permitirá la localización de estos accesos a menos de veinticinco (25) metros de un cruce, medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.
 - c) Como regla general no se permitirán accesos rodados directos a tramos de la red viaria distrital. No obstante, y en suelo urbano, podrán autorizarse nuevos accesos rodados directos, siempre que éstos se localicen a una distancia mínima de veinticinco (25) metros de un cruce medidos desde la intersección de la prolongación de los bordillos confluyentes en el mismo, salvo que se demuestre la imposibilidad de resolverlo de otra manera.
 - d) En la red viaria local, los accesos rodados directos a las propiedades colindantes podrán no autorizarse en las siguientes situaciones:
 - i) A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
 - ii) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.
 - iii) En lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
 - iv) En aceras que constituyen áreas estanciales.

Sección Tercera. Áreas estanciales

Artículo 7.14.11 Tipos de áreas estanciales (N-2)

Constituyen áreas estanciales, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, los siguientes espacios:

1. Aceras con anchura superior a seis (6) metros: Localizadas en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población. En general no tienen un carácter continuo a lo largo de la calle, pudiendo constituir una serie de espacios por bandas de circulación y dispuestas allí donde la distancia entre alineaciones lo permite.
2. Bulevares: Que cuenten con anchuras superiores a ocho (8) metros, localizados en la proximidad a polos de atracción peatonal, o en ámbitos donde la escasez de zonas verdes les dota de especial significado para la estancia y paseo de la población.
3. Calles, plazas y otros espacios peatonales: En los que el tráfico peatonal está segregado en gran medida de la circulación rodada.
4. Ámbitos ajardinados: Que tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal.

Artículo 7.14.12 Modificación de las áreas estanciales (N-2)

La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifiquen la necesidad e idoneidad de la modificación propuesta.

Artículo 7.14.13 Condiciones de diseño (N-2)

1. Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores y otros usos que originen una elevada afluencia de población.
2. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría, según las prescripciones establecidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid.

Sección Cuarta. Plataformas reservadas

Artículo 7.14.14 Categorías y tipos (N-1)

1. En función del grado de segregación con otros tráficos, las plataformas reservadas, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, se pueden diferenciar en dos categorías:
 - a) Categoría 1: Aquellas utilizadas exclusivamente para el modo de transporte al que están destinadas, que dispongan de algún tipo de separación constructiva que las segregue del resto de los otros tráficos y que contarán con una normativa propia de diseño, proyecto y explotación. Podrán ser cruzadas por peatones y por otros tipos de vehículos en intersecciones y cruces a nivel.

- b) Categoría 2: Integradas en la propia red viaria, sin separación física del resto del tráfico si bien la reserva se efectuará mediante señalización horizontal o vertical que distinga la preferencia de utilización. Su implantación responderá a criterios de demanda o de gestión del sistema de transportes, que no exijan cambios constructivos profundos en la red viaria.
2. Desde el punto de vista del modo de transporte o tipo de vehículo al cual va destinado la plataforma reservada se distinguen los siguientes tipos:
 - a) Plataformas reservadas para sistemas de capacidad intermedia: Que son aquellos sistemas que ofreciendo un alto nivel de servicio son capaces de servir volúmenes de demanda que oscilan entre ocho mil (8.000) y veinte mil (20.000) viajeros por hora punta y sentido. El material móvil puede utilizar para su desplazamiento, bien rodadura metálica sobre carriles (tipo tranvía) o bien rodadura neumática (tipo autobús semirrápido).
 - b) Carril-VAO (Vehículo de Alta Ocupación): En el cual su uso irá determinado en función de un número mínimo de ocupantes del vehículo.
 - c) Carril-bus: Reservado al tránsito de vehículos destinados al transporte colectivo.
 - d) Carril-bici: Constituido por aquellas bandas reservadas a la circulación de bicicletas.
 - e) Otros carriles reservados: Que serán aquellos que puntualmente y sin constituir norma, demanden algún modo de transporte especial, o alguna actividad específica, tales como carriles exclusivos para ambulancias en zonas hospitalarias, bomberos, carga y descarga en zonas comerciales o industriales, etc.
 3. Los sistemas de capacidad intermedia utilizarán las plataformas reservadas de categoría 1. Para los otros tipos de sistemas descritos, la utilización de una u otra categoría se establecerá en función de los estudios técnicos que se realicen para su implantación.

Artículo 7.14.15 Régimen (N-1)

1. En la definición, estudio o proyecto de tramos de la vía pública principal de nueva creación, se deberá tener en cuenta la necesidad o no de incluir plataformas reservadas en su sección.
2. El Ayuntamiento redactará en el plazo de un año, a partir de la aprobación definitiva del Plan General, un Plan Especial de Plataformas Reservadas de Transporte que desarrolle la normativa técnica de diseño, la gestión de plataformas reservadas en función de las características del sistema que se adopte y defina los recorridos del transporte en plataforma reservada, complementarios a los señalados en el Plano de Estructura de Sistemas de Transporte del Plan General.
3. En ausencia del mencionado Plan Especial, cualquier actuación puntual para la implantación de plataformas reservadas de la categoría 1, requerirá la elaboración de un Plan Especial, y en el caso de las plataformas pertenecientes a la categoría 2, informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes.

Artículo 7.14.16 Condiciones de diseño (N-2)

Para el diseño de las plataformas reservadas se estará a lo dispuesto en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública en el Municipio de Madrid y en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 7.14.17 Dimensiones (N-2)

1. En las plataformas reservadas de categoría 1, se seguirán las siguientes recomendaciones: la reserva deberá tener una banda de una anchura mínima de siete y medio (7,5) metros para una circulación en los dos sentidos; se procurará, siempre que las condiciones lo permitan, desdoblar ambos sentidos en los laterales del viario con una anchura mínima de banda de tres setenta y cinco (3,75) metros.
2. Las plataformas reservadas de categoría 2 tendrán una anchura mínima de banda de tres (3) metros por sentido.

CAPÍTULO 7.15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 7.15.1 Definición (N-1)

Tienen uso dotacional para el transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 7.15.2 Aplicación (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Asimismo, en los suelos calificados como uso dotacional para el transporte, será de aplicación la Ley 8/1993 de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.15.3 Clasificación (N-1)

1. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:
 - a) Transporte ferroviario.
 - b) Transporte aéreo.
 - c) Intercambiador.
 - d) Logística del transporte.

Artículo 7.15.4 Usos compatibles y autorizables (N-1)

En los terrenos calificados como uso dotacional para el transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional para la vía pública, el uso dotacional de servicios infraestructurales, así como el uso dotacional de servicios públicos de instalaciones de suministro de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías, así como el uso de garaje-aparcamiento, con carácter de asociado o autorizable en régimen especial, en cualquier situación, incluso en edificio exclusivo, según lo dispuesto en el art. 7.5.34 de las presentes Normas.

Sección Segunda. Transporte ferroviario

Artículo 7.15.5 Definición (N-1)

1. El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior. No se

incluyen en esta clase los modos de transporte colectivo que circulan sobre raíles y discurren por plataforma reservada y cuya regulación se ha recogido dentro de las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública.

2. El sistema ferroviario comprende:
 - a) La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
 - b) La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.
 - c) La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.
3. Como tipo especial ferroviario tendrá la consideración la red de Metro del Municipio de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. A efectos de estas Normas, las cocheras de Metro se consideran incluidas en la clase de logística del transporte.

Artículo 7.15.6 Aplicación y alcance (N-1)

1. A los efectos de aplicación de estas condiciones se estará a lo señalado con carácter general en el art. 7.15.2.
2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 7.15.7 Condiciones generales de uso (N-2)

1. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.
2. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 7.15.8 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades ferroviarias, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el art. 7.15.5.
2. Las actuaciones urbanísticas que supongan una importante reordenación del recinto ferroviario o que afecten al entorno urbano, precisaran de la previa redacción de un Plan Especial que precisará los límites de las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), así como la delimitación de zonas definidas en el art. 7.15.5, y concretará la ordenación de

las mismas, evaluando y, en su caso, corrigiendo los impactos que el funcionamiento ferroviario pudiera tener en su entorno.

El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones, elaborando para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

Artículo 7.15.9 Condiciones generales de diseño (N-2)

1. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.
2. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará a los trazados previstos en el Plan General.
3. Los proyectos de líneas ferroviarias de nuevo trazado cuidarán especialmente reducir el impacto ambiental sobre las zonas que atraviesen, debiendo someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental regulado en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de la forma establecida en su Reglamento de aplicación aprobado por el Real Decreto 1131/1988, y de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/1991 de la Comunidad de Madrid para la Protección del Medio Ambiente.
4. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.
5. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

Artículo 7.15.10 Régimen de limitaciones a las ordenaciones colindantes (N-2)

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, distinguiendo a estos efectos las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas, de aplicación a las líneas ferroviarias señaladas esquemáticamente en el Plano de Protecciones y Servidumbres del Transporte y demás espacios ferroviarios de aplicación legal, se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, características y condiciones de edificación y uso se rigen por las establecidas en la citada Ley.
2. Cuando ello no impida, limite o entorpezca la función, en todo o en parte de la zona de servidumbre ferroviaria, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

3. Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar a su cargo las lindes con éste, estableciendo medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.
4. Cuando las condiciones generadas por la nueva ordenación urbanística aconsejen la construcción de un paso a desnivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente.

Artículo 7.15.11 Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios (N-2)

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

Artículo 7.15.12 Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias (N-2)

1. En esta zona podrán implantarse usos industriales o terciarios directamente asociados al servicio del sistema ferroviario, así como usos asociados destinados a viviendas para la custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
2. Su edificabilidad no será superior al coeficiente de siete (7) metros cuadrados por cada diez (10) metros cuadrados de suelo calificado como zona de instalaciones ferroviarias.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.13 Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario (N-2)

1. Los usos asociados se someten a las condiciones reguladas para los mismos en el Capítulo 7.2. No obstante, a través de un Plan Especial cuya gestión se articulará mediante Convenio Urbanístico, en actuaciones sobre edificios que, previa justificación del órgano competente, se consideren innecesarios para el específico funcionamiento de la actividad ferroviaria, podrá superarse el porcentaje máximo que para los usos asociados se establece en el régimen general de los usos compatibles.
2. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado como zona de servicio ferroviario.
3. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.14 Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario (N-2)

1. Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal.
2. El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario a lo dispuesto en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

Artículo 7.15.15 Condiciones específicas de la red de Metro (N-2)

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red de Metro se someterán a lo regulado en su normativa específica y a lo establecido en estas Normas.
2. La construcción de tramos de red de Metro en superficie se ajustará a los mismos condicionantes establecidos para la red de ferrocarril.
3. Respecto de los usos asociados admitidos en la red de Metro se estará a lo establecido en la normativa específica de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.15.16 Actuaciones especiales (N-2)

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores el Plan General propone actuaciones especiales en la zona de ferrocarril, cuyas condiciones de uso y aprovechamiento se regulan específicamente en sus correspondientes fichas de condiciones de desarrollo. Este tipo de actuaciones precisan de la redacción de un Plan Especial.

Sección Tercera. Transporte aéreo**Artículo 7.15.17 Definición (N-1)**

Los terrenos asignados al transporte aéreo son los que se destinan a albergar las instalaciones en edificios o en superficie que hacen posible el movimiento de las aeronaves, tanto en su vuelo como en tierra, así como el acceso a las mismas de pasajeros, mercancías y los servicios complementarios.

Artículo 7.15.18 Aplicación y alcance (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Todos los elementos calificados como uso dotacional para el transporte aéreo se consideran como sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

Artículo 7.15.19 Servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas (N-2)

1. Tienen por objeto establecer restricciones a las construcciones e instalaciones que se ubican en los alrededores de los aeropuertos y aeródromos a fin de garantizar la seguridad y continuidad de las operaciones de aeronaves que operan en ellos. Asimismo, resulta necesario compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno.

Los suelos afectados, y las servidumbres aeronáuticas y afecciones acústicas son los que figuran en los planos oficiales vigentes publicados en el BOE correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, aprobados conforme a la legislación sectorial vigente, que se incorpora, para su consulta, en el Visor Urbanístico de la web del Ayuntamiento de Madrid.

2. Se distingue entre:
 - a) Servidumbres aeronáuticas y propuesta de servidumbres aeronáuticas: Establecidas para garantizar la seguridad y continuidad de las aeronaves que operan en los aeropuertos y aeródromos, en las que se diferencian las siguientes categorías:
 - i) Servidumbres de aeródromo: Establecidas en sus alrededores y, en su caso, en su interior, para garantizar la continuidad de las operaciones aéreas, en adecuadas condiciones de seguridad.
 - ii) Servidumbres de las instalaciones radioeléctricas: Establecidas para garantizar su correcto funcionamiento.
 - iii) Servidumbres de limitación de actividades: Por las que se podrán prohibir, limitar o condicionar las actividades que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. en las áreas afectadas por las servidumbres anteriores.
 - b) Servidumbres aeronáuticas acústicas y huellas de ruido: Establecidas para compatibilizar la infraestructura aeroportuaria con los usos del suelo en su entorno. Quedan delimitadas por la envolvente de las isófonas, conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre ruido.
3. Condiciones de aplicación en los suelos afectados por las servidumbres aeronáuticas y las propuestas de servidumbres aeronáuticas:
 - a) Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el término municipal de Madrid en las zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y/o las servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas y otros medios auxiliares), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles u otros similares), así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas ni las propuestas de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos, que vienen representadas en los correspondiente planos oficiales vigentes aprobados conforme a la legislación sectorial, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en la legislación sectorial vigente.
 - b) En caso de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

- c) Conforme a legislación sectorial vigente, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, en las zonas y espacios afectados las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - d) En aquellas zonas del municipio de Madrid que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en legislación sectorial vigente.
 - e) Conforme a la legislación sectorial vigente, las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo en el término municipal de Madrid, de su revisión o modificación, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales. El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio competente por razón de la materia, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio competente, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea, salvo cuando afecte a derechos ya patrimonializados.
 - f) Conforme a la legislación sectorial vigente, en las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
 - g) En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de este plan general, o entre la normativa urbanística y la documentación gráfica de este Plan General, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
4. Condiciones de aplicación en los suelos situados bajo las servidumbres aeronáuticas acústicas o las huellas de ruido:
- a) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las modificaciones urbanísticas que

supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios con respecto al planeamiento vigente.

- b) En los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios.
- c) En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable sometidos a las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o afectados por las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, no son compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales, ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.
- d) En caso de plantearse la legalización de edificaciones previamente construidas no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por las servidumbres aeronáuticas acústicas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas o las huellas de ruido originadas en la operación de las aeronaves en el Aeropuerto Madrid-Cuatro Vientos, habrán de estar convenientemente insonorizadas para que en el interior de las mismas se cumplan los objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior habitable de conformidad con lo establecido en la legislación estatal sobre el ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, no corriendo el gestor aeroportuario ni el Ministerio competente con los costes de la insonorización.

Artículo 7.15.20 Zonas (N-2)

1. Dentro del ámbito aeroportuario, se distinguen dos zonas:
 - a) Zona de movimiento de aeronaves: Comprende los campos de vuelo, pistas y plataformas, las instalaciones e infraestructuras auxiliares de servicio y mantenimiento del lado aire.
 - b) Zona de actividades aeroportuarias: Comprende el resto de los elementos y actividades que completan el intercambio con el lado tierra: pasajeros, carga, industrial, servicios, aviación general y abastecimiento energético.

Artículo 7.15.21 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Para obras de nueva edificación o en edificios existentes no destinadas específicamente a las actividades del transporte aéreo, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el art. 7.15.20.
2. La actuación sobre terrenos incluidos en el uso dotacional para el transporte aéreo precisará de la previa redacción del correspondiente Plan Especial que marcará los límites de las zonas definidas en el artículo anterior, concretará su ordenación y precisará el conjunto de servidumbres aeronáuticas que se deriven. El Plan Especial definirá las condiciones de desarrollo de sus infraestructuras, instalaciones y edificaciones,

interponiendo para ello, cuando sea necesario, los planes, proyectos u otras figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que se consideren oportunos.

3. El Plan Especial incluirá necesariamente un estudio de transporte terrestre, en el que se evaluarán la capacidad de los accesos terrestres, el impacto del tráfico generado por el aeropuerto y las medidas complementarias o correctoras necesarias para garantizar niveles de servicio y calidad ambiental adecuados en las redes y entorno próximo.
4. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, podrán autorizarse las actuaciones puntuales interiores al ámbito aeroportuario que sean complementarias de la infraestructura existente, así como las obras de reparación o adaptación necesarias en la zona de movimiento de aeronaves o las necesarias para el mantenimiento de la edificación existente en el resto. No obstante cuando las características de la actuación lo aconsejen se redactará un Plan Especial en los términos del punto 2. También podrán concederse, en su caso, hasta el desarrollo de dicho Plan Especial, licencias para aquellas actividades ajenas a las propias aeroportuarias que dispongan de la autorización del órgano competente en materia aeroportuaria.
5. Todas las obras de edificación, así como las actividades calificadas ejercidas en suelos adscritos al uso dotacional para el transporte aéreo, estarán sujetas a la obtención de licencias municipales.

Artículo 7.15.22 Condiciones de la zona de movimiento de aeronaves (N-2)

En la zona de aeronaves no se podrán construir otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de las mismas y de los vehículos e instalaciones a su servicio.

Artículo 7.15.23 Condiciones de la zona de actividades aeroportuarias (N-2)

1. En la zona de actividades aeroportuarias podrán construirse los edificios necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
2. Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado sobre la zona calificada de actividad aeroportuaria.
3. Como usos compatibles se permiten los asociados sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las "condiciones generales de los usos compatibles" del Capítulo 7.2. No obstante, el Plan Especial podrá alterar los límites establecidos para la implantación de estos usos.
4. En todos los casos, cumplirán las restantes condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 7.15.24 Helipuertos (N-2)

1. Se entiende por helipuerto el aeródromo destinado exclusivamente a movimientos de helicópteros.
2. Los helipuertos podrán construirse en superficie o en plataforma elevada o en azoteas sobre edificios. Será de aplicación la legislación nacional e internacional que regule los elementos y espacios para el desarrollo de la actividad.

3. En todo caso, la instalación de un helipuerto precisará la obtención de la correspondiente licencia municipal, que deberá someterse al procedimiento de estudio de incidencia ambiental, de competencia municipal.

Sección Cuarta. Intercambiadores

Artículo 7.15.25 Definición (N-1)

Se definen como intercambiadores las áreas destinadas de forma permanente a facilitar el intercambio de pasajeros entre diversos modos de transporte.

Artículo 7.15.26 Aplicación y alcance (N-1)

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.
2. Todos los terrenos calificados como intercambiador tendrán la consideración de sistema general de transporte.

Artículo 7.15.27 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. El desarrollo de los terrenos calificados como intercambiador, se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Especial.
2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.28 Condiciones de ordenación y diseño (N-2)

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un metro (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase intercambiadores.
2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto del funcionamiento del intercambiador en el sistema de transporte.
3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.

Sección Quinta. Logística del transporte

Artículo 7.15.29 Definición (N-1)

Se entiende por uso dotacional para la logística del transporte, el destinado a concentrar y facilitar las labores de fraccionamiento y consolidación de cargas, o el estacionamiento y mantenimiento de vehículos pesados, así como las labores auxiliares para la preparación de las mercancías en relación al transporte, y los necesarios para tales operaciones.

Artículo 7.15.30 Aplicación y alcance (N-1)

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, en los Planos de Ordenación, o en sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 7.15.31 Condiciones de desarrollo (N-2)

1. Para el desarrollo de los terrenos calificados para logística del transporte será necesaria la previa redacción del correspondiente Plan Especial.
2. En tanto no se desarrolle el correspondiente Plan Especial, referido a este ámbito sectorial, sólo se autorizarán las obras técnicas de reparación o adaptación necesarias en las instalaciones y edificios ya existentes.

Artículo 7.15.32 Condiciones de ordenación y diseño (N-2)

1. La edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado por cada un (1) metro cuadrado de suelo calificado de uso dotacional para el transporte en su clase logística del transporte.
2. Los Planes Especiales incluirán preceptivamente los estudios de transporte y tráfico en los que se analice el impacto en el sistema de transporte.
3. El Plan Especial determinará el resto de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados que podrá alterar el instituido para dichos usos en el Capítulo 7.2, no computándose a efectos de edificabilidad la superficie destinada a garaje-aparcamiento, cualquiera que sea su situación.