TITULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

SECCION 1. Generalidades.

Art.9.1. **Regulación de usos.** Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a las distintas clases de suelo previstas, tal regulación se establece:

- En el Suelo Urbano a través de las condiciones establecidas para cada Clave de Ordenanza en el Titulo X de las presentes Normas Urbanisticas.
- En el Suelo Apto para Urbanizar a través de la obligatoriedad, excepto que se justifique en la memoria el P.Parcial la conveniencia de lo contrario, de utilizar dentro de las ordenanzas de los Planes Parciales las Claves de Aprovechamiento definidas en el Titulo X de las presentes Normas Urbanisticas.
- En el Suelo No Urbanizable a través de la definición de los usos admisibles dentro de cada una de las categorias previstas.

Art.9.2. **Aplicación.** Las condiciones generales de los usos seran de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uso se establece.

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas Urbanisticas para cada uno de ellos; la definición de las condiciones de edificación de la instalación que las albergue se regirá por las del uso que tuviera mayor superficie útil.

En todos los casos deberá satisfacer la normativa de rango supramunicipal que le fuera de aplicación.

Art.9.3. **Tipos de usos.** Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado uso principal, uso complementario y uso prohibido.

25 JUN 1998

29 JUL 1998

13 AGO. 19..... DE 19 ....

1. Uso principal: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario (>51% de la edificabilidad total) y podra servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de el.

2. Uso complementario: Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las caracteristicas y efectos que les son propios. Los usos complementarios no podrán rebasar el 49% de la edificabilidad total excepto que en la clave de ordenanza se establezca lo contrario.

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

3. Uso prohibido: Es aquel que por su incompatibilidad, por si mismo o en su relación con el uso principal, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que ese trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios dentro de cada Clave de Ordenanza y Aprovechamiento.

Art.9.4. Clases de usos. A los efectos de las presentes Normas Urbanisticas, los usos se clasifican en las siguientes clases:

- Residencial.
- Dotacional.
- Público Comercial: Comercial, Oficinas y hostelero.
- Industrial: Produción, Almacenamiento, Investigación y Desarrollo, y tecnología aplicada.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Aparcamiento.

29 JUL 1994

3 AGO. 1994

La Secretaria

Art.9.4bis.Coeficientes de ponderación. A efectos de ponderacion de los distintos usos caracteristicos previstos en las presentes Normas, que son de aplicación sobre los distintos poligonos de ejecución delimitados (Unidades de Ejecución y Sectores), se establecen los siguientes coeficientes:

-Uso residencial: Viv.libre 1,25
-Viv.protegida..... 1
-Uso Publico Comercial 1,30
-Uso dotacional 0,8
-Uso industrial 0,9
-Uso aparcamiento 1

SECCION 2. Uso Residencial.

Epigrafe 1. Definición y categorias

Art.9.5. Definición. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente como residencia familiar o residencial comunal.

Art.9.6. Categorias. En base a la relación con la parcela sobre la que se asientan, se establecen dos categorias:

- Categoria 1ª:. Edificación Unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

  Dentro de la presente categoria de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de viviendas de edificaciones de una o dos plantas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela comunal, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tienen un régimen de propiedad semejante al establecido por la Ley de Division Horizontal; debiendo cumplir en este caso las determinaciones del último parrafo del Art.10.002 y sin que pueda segregarse tal superficie comunal

proindivisa de las viviendas agrupadas que la posibilitan.

- Categoria 2ª: Edificación multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio publico en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Es condicion comun a todas las categorias la localizacion de la residencia siempre en la edificacion principal, prohibiéndose expresamente su localización en edificaciones auxiliares.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Art.9.7. Condiciones mínimas. Cualquier obra de Rehabilitacion, Reforma, Ampliación o Nueva Planta de construcciones residenciales deberá garantizar para todas las viviendas unas condiciones de:

1. Superficie útil igual o superior al programa mínimo de vivienda social debiendo cumplir las determinaciones contenidas en el presente Epígrafe.

2. Disponer una estancia de más de quince (15) m . de superficie con hueco a la calle, plaza, o espacios públicos libres o abiertos entre bloques; se podrán considerar exteriores las viviendas que tengan huecos a patios privados de manzana o parcela en los que pueda inscribirse un circulo de diez (10) metros de diámetro.

Art.9.8. Condiciones de iluminación natural. Toda pieza habitable de vivienda deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable excepto en las estancias vivideras que aprovechen el volumen bajo cubierta en cuyo caso se admitirá 1/10 de la superficie útil de la estancia como superficie minima acristalada.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
FECHA 4 JUN 1993
FECHA 29 AGO 94

MADRID, A 5 AGO. 1994 DE 19

La Secretaria,

Art.9.9. Condiciones de ventilación. Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

Art.9.10. Condiciones de servicios e instalaciones.

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

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

POTENCIA ELECTRICA	
Superf. Vivienda	Potencia en W.
80 m²	3.000 W.
120 m²	5.000 W.
150 m²	8.000 W.

3. De red saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de Instalaciones Sanitarias vigente, a través de su conexión con la red municipal existente tanto en el Suelo Urbano como en el Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

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

5. De servicios. Los edificios multifamiliares y los conjuntos de vivienda unifamiliar con zonas comunales proindivisas privadas destinadas a

aparcamiento, jardines, pistas deportivas, etc. deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y que contará con un grifo y un desague para su mantenimiento y limpieza.

Art.9.11. Condiciones de evacuación de humos y gases. Se prohibe evacuar humos y gases al exterior por fachadas, excepto los correspondientes a calentadores individuales de gases licuados. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados, convenientemente aislados; en todos los casos se garantizará que la salida de humos en un radio de 4m se encuentra en una cota superior a 0,80 m de cualquier punto de la cubierta.

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

Art.9.12. Condiciones de superficie y dimensiones mínimas. El programa mínimo de vivienda es el formado por Estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas de superficie útil por piezas:

- Cocina: 6 m² cuando se disponga en estancia exclusiva y de 5 m² cuando se una espacialmente el salón-comedor.
- Salón-comedor: 15 m². en viviendas de tres o menos dormitorios y 20 m². en viviendas de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: superficie útil de 6 m². el individual y 10 m². los dobles.
- Baño: (inodoro, lavabo, bidet y ducha): 3 m².
- Aseo: (inodoro, lavabo): 1,10 m².

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90m.

Será obligatoria la existencia al menos de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

23 JUL 1994
20 JUL 1994
3 AGO. 1994

SECCION 3. Uso Público Comercial: Comercial oficinas y hostelero.

Epígrafe 1. Definición y categorías.

Art.9.13. Definición. Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de caracter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquerías, bares, oficinas, etc.), con pequeñas áreas destinadas a transformación de productos para la actividad.

Art.9.14. Categorías. Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hostelero y comercios localizados en cualquier planta de la edificacion principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% de la superficie total edificable sino se localiza en planta baja.

Categoría 2ª. Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hosteleros, comercios y despachos profesionales localizados en planta baja de la edificación.

Categoría 3ª. Despachos profesionales, oficinas, establecimientos hosteleros, centros de servicios y comercios localizados en edificio exclusivo.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Art.9.15. Condiciones mínimas. Cualquier obra de Rehabilitación y Reforma, Ampliación o Nueva Planta de instalaciones correspondientes a la presente Sección deberá garantizar unas condiciones de:

1. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de noventa (90) cm. debiendo salvar los desniveles con rampas o escaleras de anchura acorde con lo establecido en el art. 7.70.

29 JUL 1991

2. En usos comerciales de venta al público la zona destinada a este no podrá ser inferior a cinco y medio (5,50) m².

3. Excepto en el caso de despachos profesionales el acceso desde la via publica tendra una anchura no menor de doscientos (200) cm. y los huecos de paso interiores para el público serán al menos de ochenta y dos (82) cm. debiéndose abatir en todos los casos hacia el exterior; los distribuidores tendrán un ancho de ciento veinte (120) cm.

Art.9.16. Sótanos. Los sotanos de las obras de nueva planta que se destinen a usos públicos necesariamente deberan estar ligados a la actividad de la planta superior y no podrán representar, cuando se destinen a uso con acceso del público general, más del 50% de la superficie total de la actividad.

Art.9.17. Condiciones Generales. Se consideran condiciones generales las señaladas en los articulos 9.8 a 9.12 y siguientes del uso residencial, teniendo en cuenta que la fuerza y alumbrado, asi como la señalización de emergencia y demas medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policia de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

SECCION 4. Uso Dotacional.

Epigrafe 1. Definición y categorias.

Art.9.18. Definición. Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso tanto público como privado, tales como: escuelas, guarderias, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos religiosos, deportivos, etc.

Art.9.19. Categorias. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorias:

25 JUN. 1994
29 JUL. 1994
13 AGO. 1994
DE 19
La

Categoria 1ª. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social sin residencia colectiva aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada y teniendo siempre acceso desde la planta baja.

Categoria 2ª. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.

Categoria 3ª. Centros de prestación de asistencia médico-veterinaria y quirúrgica con o sin hospitalización, centros de prestación de servicios de asistencia social, con o sin residencia aneja, conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja, en edificio exclusivo en todos los casos.

Categoria 4ª. Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales y de recreo en edificio exclusivo.

Categoria 5ª. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edifico exclusivo no incluidos en el Uso Público Comercial: comercial, oficinas, hostelero.

Epígrafe 2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

Art.9.20. Centros de reunión y espectáculos. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Art.9.21. Centros de enseñanza. Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

29 JUN 1993
29 JUL 1994
3 AGO. 1994
La Secretaria,

Art.9.22. Centros sanitarios. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

Art.9.23. Centros deportivos. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

Art.9.24. Centros de servicios. Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que les afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

SECCION 5. Uso Industrial.

Epígrafe 1. Definición y categorías.

Art.9.25. Definición. Comprende los espacios y establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas, a la investigación y desarrollo y a la tecnología aplicada.

Art.9.26. Categorías. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, y compatibles totalmente con él, que no desprendan gases, polvo ni olores ni originen ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en

25 JUN 1995
29 JUL 1994
3 AGO 1994

contiguidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generan un reducido nivel de tránsito y no sean industrias insalubres, nocivas o peligrosas.

Categoría 3ª. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación que obligan a una ubicación dentro de áreas exclusivas para actividades económicas.

Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía así como actividades clasificadas como peligrosas que no pueden implantarse en el medio urbano.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

Art.9.27. Régimen General. Las instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

En el presente uso los sótanos deberán cumplir los retranqueos mínimos establecidos por la ordenanza de aplicación correspondiente.

Art.9.28. Normativa Supramunicipal. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirá lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Art.9.29. Tolerancias. Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el art.9.26 serán:

25 JUL
29 JUL 1994
13 AGO. 1994 DE 19

La Secretaria,

CATEGORIA INDUST.	FUERA POLIGONO INDUSTRIAL		EN POLIGONO INDUSTRIAL	EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN	
	Edificio No Exclusivo	Edificio Exclusivo			
1ª	200 10 15	200 10 15	- - -	- - -	m² construidos Potenc Potenc maquina max Potenc mecán máx
2ª	500 0,085 10	libre 0,125 90	libre(*) 0,125 libre	- - -	m² construidos KW/m²densidad potencia Potenc mecán máx
3ª	-		libre ilimitada ilimitada	-	m² construidos kw/m² densidad potencia Potenc mecán máx
4ª	-			libre ilimitada ilimitada	m² construidos kw/m² densidad potencia Potenc mecán máx

(*) Con el maximo fijado por el grado de ordenanza de aplicación

Con la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación.

Para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

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

2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

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

29 JUL 1994

3 AGO. 1994

La Secretaria,

Art.9.30. Residuos Industriales. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Art.9.31. Vertidos industriales. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

Las instalaciones de elevados consumos de agua, tales como instalaciones de lavado, deberan justificar adecuadamente dentro del proyecto de instalación el destino e la misma y la posibilidad y volumen de reciclaje que se preve en la explotación industrial.

SECCION 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Epígrafe 1. Definición.

Art.9.32. Definición. Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente plantación de arbolado y jardineria, con tratamientos diversos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieren y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de caracter público podrán incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con caracter provisional (kioscos de bebidas, periodicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobus, etc.).

Los espacios libres de edificación de caracter privado, no admiten ningun tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir, sin limitación, tanto instalaciones deportivas y piscinas en superficie para uso privado sin espectadores, como instalaciones

25 JUL 1994 29 JUL 1994 A 3 AGO. 1994 DE 19

La Secretaria,

diáfanas abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc.) limitadas éstas últimas hasta un máximo del 5% de la superficie de zona verde privada y sin que puedan transformarse en superficie construida y debiendo cumplir toda construcción sobre rasante, excepto vallas y alambradas diáfanas, los retranqueos establecidos en ordenanza.

En las áreas residenciales el vallado de las zonas deportivas privadas se ajustara a lo establecido en el art.7.82 para posibilitar alturas de cerramiento adecuadas a tales usos.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

Art.9.33. Régimen General. Serán las señaladas especificamente en el Título VIII dentro de las condiciones de urbanización.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados de parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse con el adecuado ornato.

SECCION 7. Uso Aparcamiento.

Epígrafe 1. Definición y clases.

Art.9.34. Definición. Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en las vías públicas en las edificaciones principales, en las auxiliares, o en el espacio libre de parcela.

Art.9.35. Categorías. Dentro del uso de aparcamiento se establecen las categorías:

Categoría 1ª. Aparcamientos individuales de uso privado localizados en la planta baja o sótano de la edificación con un número máximo de plazas de aparcamiento no superior a siete plazas o 150 m². de superficie, o espacio libre interior en el solar sin construcción específica para este uso.

COMUNIDAD DE MADRID
29 JUL 1994
24 AGO 1994
..... DE 19 .....
La ...

Categoria 2ª. Aparcamientos colectivos y/o de uso público localizados en edificio exclusivo sin limitación de número de plazas o de superficie.

Epígrafe 2. Condiciones Particulares.

Art.9.36. Dimensiones. La dotación del número de plazas en obras de Rehabilitación, Reforma, Ampliación o Nueva Planta será la consignada en cada clave de ordenanza, siendo las dimensiones mínimas de cada plaza de 2,20m. x 4,50 m.; un 20% del número total de plazas obligatorio deberá tener una dimensión mínima de 2,5m. x 5m. Dispondrán de acceso libre suficiente y cuando la plaza estuviera cerrada a ambos lados por muros se considerará una dimensión mínima libre del ancho de plaza de 2,80 metros.

Art.9.37. Señalización. En las plantas, locales y edificaciones destinadas a aparcamientos colectivos (privados o públicos) la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m². por plaza.

Art.9.38. Protección contra incendios. Los locales destinados a estacionamiento de vehículos deberán cumplir lo establecido en la norma básica NBE-CTI 91. Condiciones de Protección contra Incendios y en especial lo establecido para ventilación, materiales e instalaciones.

Art.9.39. Aparcamiento en el espacio público. En el Suelo Urbano y Urbanizable la separación entre áreas dominadas por el peatón y el automóvil, deberá manifestarse con el cambio de color o de materiales, de modo que queden claramente definidos sus perímetros sin que sea imprescindible que se produzca diferencia de nivel; las bandas peatonales tendrán un ancho mínimo de 120 cm.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tráfico de éstas debiendo contar en cualquier caso con las siguientes dimensiones mínimas:

- Plaza aparcamiento: 450 cm. de largo y 250 cm. de ancho en el caso de disposición en

25 JUL 1994

29 JUL 1994

...RON, A 30 AGO. 1994 DE 19

La Secretaria,

batería y de 220cm. en caso de disposición en línea.

- Carril interior de aparcamiento: En línea 280 cm., en batería 450 cm. y en espina a 45º 350 cm.
- En el caso de aparcamiento con carriles interiores de doble sentido los valores anteriores se ampliarán en 150, 150 y 100 centimetros respectivamente.

En Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se admitirán plazas de aparcamiento en superficies superiores a las 50 plazas en cuyo caso deberá arbolarse interiormente diferenciándose además las sendas de acceso de peatones.

COMUNIDAD DE MADRID
25 JUN. 1993
29 JUL 1994
13 AGO. 1994 DE 19

TITULO X. CLAVES DE ORDENANZA Y APROVECHAMIENTO

SECCION 1. Generalidades.

Art.10.1. Las claves de Ordenanza y Aprovechamiento desarrolladas en el presente Título regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo anterior las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

Al objeto de simplificar y uniformar la gestión de las Normas Subsidiarias, las presentes claves deberán ser utilizadas preferentemente en los desarrollos de los Planes Parciales previstos de tal modo que las mismas tienen un distinto rango dentro de cada clase de suelo, esto es:

- En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.2. del Reglamento de Planeamiento.
- En el Suelo Apto para urbanizar tienen rango de Normas Urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el Art. 40.3. del Reglamento de Planeamiento, pudiéndose completar las mismas, por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos excepto que se justifique adecuadamente a juicio de la Corporación la mejora que supone su modificación.

Art.10.2. El régimen de compatibilidad o tolerancia que se establece para cada clave es de aplicación sobre los usos existentes con la singularidad establecida por la posible situación de "fuera de ordenación", de acuerdo con lo previsto en el Título III de las presentes Normas.

29 JUL 1997

25 AGO. 1994 DE 19 .....

La Secretaria,

Art.10.3. A efectos de la regulación de las intensidades y aprovechamientos urbanísticos del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, se definen las siguientes claves o zonas de ordenanza cuya localización se detalla en el Plano P2. Calificación y Regulación.

- Casco Antiguo
- Ensanche
- Colonia unifamiliar
- Bloque
- Industrial
- Agropecuario
- Zonas Verdes
- Equipamiento.

SECCIONES 2. Clave 1: Casco Antiguo

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.10.4. **Ambito.** Corresponde a la tipologia de edificación entre medianerias, con patio de parcela con alineación exterior fija fachada, en una extensión que coincide con el casco histórico de Griñón.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de Planos P2. Calificación y Regulación del Suelo, con la Clave 1.

Art.10.5. **Parcela mínima.** La superficie de parcela mínima será de 175 m² cuando de frente a una única vía o espacio público y de 150 m² en el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más espacios públicos, para nuevas agregaciones y/o segregaciones o la catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias si es menor que aquella, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Art.10.6. **Frente mínimo de parcela.** La longitud del frente mínimo de parcela sobre la alineación oficial a calle será de 7 m. para nuevas parcelaciones y/o agregaciones o el catastral existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias si es menor que aquella.

2 JUN 1993
29 JUN 1994
3 AGO 1994
La Secretaria,

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas

Art.10.7. Alineaciones y rasantes. La alineación oficial de parcela y de edificación será la definida en la documentación gráfica de la serie de planos Alineaciones en Suelo Urbano y Red Viaria. Las alineaciones interiores de la edificación se establecerán libremente en cada caso dentro del área de movimiento definida por la línea de fondo máximo edificable, la alineación oficial de parcela y los linderos de la misma.

En el caso de definirse una nueva alineación será la establecida en la documentación gráfica de las presentes Normas.

Art.10.8. Retranqueos. No se fijan retranqueos al ser la edificación con alineación oficial de fachada. Tan sólo se exceptúan de esta norma las edificaciones incluidas en el Catálogo de Bienes Protegidos.

En todos los casos la edificación en plantas altas deberá retranquearse al testero un mínimo de 2/3 de la altura total del edificio.

Art.10.9. Fondo edificable máximo. El fondo edificable máximo será:

- En obras de Nueva Planta de 14 m. medidos desde la alineación oficial de calle.
- En obras de Rehabilitación o reforma el fondo edificable máximo será el existente si es superior a aquel.
- Se prohibe la ejecución de semisótanos, permitiéndose la ejecución de sótanos para usos no vivideros.
- En cualquier caso deberán respetarse las condiciones higiénicas mínimas de los patios de parcela.

En caso del uso de aparcamientos en planta sótano deberá cumplirse:

- Ejecución de un único acceso por cada promoción unitaria de frente igual o superior a 20 m.

25 JUN. 1995

29 JUL. 1995

Secretaria,

- Adecuación de las normas particulares de edificación para el uso de garaje en todos sus extremos.
- Solución de entrada y salida que no obstaculice calzada o acera, disponga de visibilidad adecuada y no represente merma de seguridad a personas y vehículos.

Art.10.10. Ocupación máxima de la parcela. La ocupación máxima de parcela será la deducida por la proyección del fondo máximo edificable previsto en el artículo anterior."

Art.10.11. La superficie máxima edificable será la deducida de la aplicación de las condiciones de ocupación máxima de la parcela y altura máxima de la edificación.

Art.10.12. Altura máxima. La altura máxima de la edificación en el área del casco antiguo será de dos plantas (baja+1) con un máximo de 6,40m., medidos desde la cara inferior del forjado a la rasante de la calle, excepto en las parcelas de los frentes de manzana señalados en la serie de planos 2.Calificación y Regulación del suelo, en los que se permitirá 3 plantas (baja+2) con un máximo de 9,40m.

La altura máxima de cumbrera será menor de 3,20 m. y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30º y un vuelo de 0,50m. desde el plano exterior de fachada y medidos desde la cara superior del forjado o arista del alero.

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que dicha planta este directamente unida al espacio/planta inferior y la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura mínima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta. En todos los casos se garantizará una altura máxima de cumbrera de 3,20 m, sobre el nivel de forjado de la última planta, con un vuelo teórico de 1 m. de alero.

29 JUN 1994

20 JUL 1994

13 AGO. 1994

..... DE 19 .....

La Secretaria,

Art.10.13. Altura libre de plantas. La altura libre de las plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes teniendo en obras de Nueva Planta como parámetros reguladores:

		Residencia	Otros
Planta baja	máx.	3,50	6,40
	mím.	2,75	3,50
Otras	máx.	3,00	-
	mím.	2,50	3,00

Art.10.14. Dimensión de patios. Los patios de manzana y de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el art. 7.54 de las presentes Normas.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal.

Art.10.15. Uso Residencial. permitido en todas sus categorías (unifamiliar y multifamiliar) excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

En obras de Nueva Planta y de Ampliación deberá garantizarse dentro de la parcela una plaza aparcamiento por vivienda.

Para el cumplimiento de la anteriormente obligatoria reserva de plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en la condición transitoria.

Usos complementarios.

Art.10.16. Uso Público Comercial. Permitido en la categoría 2ª(en planta baja) y 3ª (en edificio exclusivo).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m² construidos, con la tolerancia establecida en la disposición transitoria segunda.

Art.10.17. Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos con la tolerancia establecida en la disposición transitoria segunda.

23 JUN. 1994

08 JUL. 1994

03 AGO. 1994

La Secretaria,

Art.10.18. Uso industrial. Permitido en la Categoría-1ª (Pequeñas industrias compatibles con usos residenciales).

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construídos con la tolerancia establecida en la disposición transitoria segunda.

Art.10.19. Uso zona verde. Permitido.

Art.10.20. Uso aparcamiento. Categoría 1ª y 2ª en promociones unitarias de frente igual o superior a 20 m.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

Art.10.21. Condiciones generales. Serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las presentes Normas.

Art.10.22. Materiales de fachada. Unicamente serán admisibles composiciones de piedra natural, ladrillo visto de color uniforme y aparejo tradicional y revocos con el color dominante de la zona. Se prohiben las carpinterías y cerrajerías de aluminio en su color.

En todo tipo de obras (Nueva Planta, Ampliación y Rehabilitación) se adoptará como material de fachada el dominante (en % predominante en la longitud total de fachada) del frente de manzana al que pertenezca la obra.

Art.10.22bis. Materiales de cubierta. En las cubiertas inclinadas únicamente se admitira la teja cerámica o de cemento, curva o plana y de color rojo.

Art.10.23. Tratamiento de plantas bajas. Se prohiben las formas que no se ajusten a la composición y materiales del edificio al que pertenezcan debiéndose en cualquier caso cumplir lo establecido en el artículo 7.73.

Art.10.24. Vuelos en obras de nueva planta y ampliación. No se permitirán otros cuerpos volados que balcones, miradores y terrazas con un máximo de 0,50 m.

SECCION 3. Clave 3. Ensanche.

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.10.25. Ambito. Corresponde a la tipología de edificación entre medianerías, en una extensión que coincide con el primer ensanche de Griñón.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie de planos P2. Calificación y Regulación del Suelo con la Clave 2.

Art.10.26. Parcela mínima. Será de 125 m² para nuevas agregaciones o segregaciones, o la catastral existente, si es menor que ésta, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de vivienda social.

Dentro de esta clave de ordenanza y en promociones unitarias se admitirá cercar parcelas de superficie inferior a la mínima siempre que tal superficie sea superior a cien (100) m², se cumpla que el número total de viviendas sobre la actuación no resulte incrementado y la diferencia de suelo entre el área parcelada y la finca se destine a espacios libres o deportivos privados y se escriture como proindiviso de las parcelas.

Art.10.27. Frente mínimo de parcela. El frente de parcela será de 6 m. para nuevas, parcelaciones o segregaciones, o el catastral existente antes de la aprobación definitiva de estas normas si es menor que aquel.

Epígrafe 2 Condiciones volumétricas.

Art.10.28. Alineaciones y rasantes. La alineación oficial de parcela y edificación será la definida en la serie de Planos Alineaciones en Suelo Urbano y Red Viaria o la establecida en los planes parciales que desarrollen el Suelo Apto para urbanizar. Con el fin de eliminar resaltos y esquinazos de las áreas actualmente consolidadas será de aplicación los puntos 1 y 2 del Art. 10.7.

25 JUL 94
3 AGO. 1994

Art.10.29. Retranqueos. Se establecen las mismas condiciones que para la ordenanza del Casco.

Como excepción a lo anterior deberá guardarse un retranqueo mínimo de 4 m. al lindero de parcelas calificadas con otra clave de ordenanza.

Art.10.30. Fondo y frente edificable máximo. El fondo edificable máximo será, en planta primera igual o inferior a 14 metros.

Los bloques de edificación no podrán rebasar en ningun caso los 60 m. de longitud de fachada debiendo guardar una separación mínima entre bloques de 6m. tal longitud de fachada podrá rebasarse, sin superar nunca los 90m. de longitud, cuando tal condición provoque que sobre una parcela es necesario desarrollar un cuerpo de edificación con un frente inferior a 20 m.

Art.10.31. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima de la parcela será del 60% de la parcela neta.

Art.10.32. Superficie máxima edificable. La superficie máxima construible para el suelo urbano será la deducida de la aplicación de los parámetros de fondo edificable máximo, ocupación máxima de parcela y altura de la edificacion establecidas en las presentes Normas.

Para el Suelo Apto para Urbanizar será la establecida en el Plan Parcial correspondiente.

Art.10.33 Altura máxima de la edificación. Sus obras de nueva planta o ampliación será de 6'40 metros y 2 plantas (PB + 1)

En obras de remodelación o rehabilitación será la existente si es superior a la anterior.

Se permite la ejecución de sótanos y semisótanos para uso exclusivo de apartamentos y locales no vivideros en las condiciones definidas para la Ordenanza de Casco.

COMUNIDAD DE MADRID
23 JUN. 1993
3 AGO. 1994

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura minima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta.

La altura máxima de cumbrera será menor de 3,60 m., medida desde la cara superior del fojado de la última planta, y deberá contenerse en el espacio teórico formado por una inclinación de cubierta de 30º y un vuelo de 0,50m. desde el plano exterior de fachada y medidos desde la cara superior del forjado o arista del alero.

Art.10.34. Altura libre de plantas. La altura libre de plantas se ajustará en lo posible a los edificios colindantes teniendo en las obras de Nueva Planta como paramentos reguladores:

		SUELO URBANO		SUELO APTO URB.
		Uso Residencial	Otros	Uso Residencial
Planta baja	máx.	3,50	6,40	3,50
	mím.	2,75	3,50	2,75
Otras	Máx.	3,00	-	3,00
	mím.	2,50	3,00	2,50

Art.10.35. Dimensión de patios. Los patios de manzana y de parcela resultantes se ajustarán a lo establecido en el art. 7.54 de las presentes Normas.

Epígrafe 3. Tolerancia de Usos.

Uso Principal

Art.10.36. Uso residencial. Permitido en todas sus categorias, (familiar y colectiva) excluyéndose la planta sótano para estancias vivideras.

En obras de Nueva Planta y de Ampliación deberá garantizarse una plaza de aparcamiento por vivienda.

Para el cumplimiento de la anteriormente obligatoria reserva de plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en la condición transitoria

Art.10.37. Uso Público Comercial: Comercial, Oficinas y hostelero. Permitido.

- Categoria 1ª y 2ª cuando no este grafiado con el código TC hasta un máximo de 200 m² construidos en uso de comercio y bares de hostelería y sin limitación para usos de oficina en edificio exclusivo debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos 1 plaza por cada 25 m² construidos destinado al uso público.

- Categoria 3ª en todos sus usos en aquellas parcelas señaladas con el código TC y siempre que la superficie de parcela sea superior a 500 m², la ocupación de la misma por la edificación no rebase el 40% de ella y se guarden unos retranqueos minimos de 4 m. a cualquier lindero y se resuelvan dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

<u>Usos complementarios:</u>

Art.10.38. Uso dotacional. Permitido en todas sus categorias en todas las clases de suelo excepto en su categoría 4ª.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.39. Uso industrial. Prohibido en todas sus categorias en todas las clases de suelo.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.40. Uso zona verde. Permitido en todas las clases de suelo.

Art.10.41. Uso aparcamiento. Categoría 1ª y 2ª en promociones unitarias de frente igual o superior a 20 metros.

Epígrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

Art.10.42. Regulación: En el suelo urbano serán las mismas que las previstas para la Clave 1. Manzana cerrada (art.10.11. a 10.24.).

En el Suelo Apto para Urbanizar las que establezca el Plan Parcial correspondiente.

SECCION 4. Clave 3. Colonia unifamiliar.

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.10.43. Ambito. Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar pareada o en hilera sobre parcela de tamaño medio o pequeño localizada tanto en promociones recientes como en el nuevo suelo clasificado, incluyendo unifamiliares aisladas con semejante localización.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en la serie Planos P.2. Calificación y Regulacion del suelo con la Clave 3.

Art.10.44. Grados. A efectos de su posterior regulación se establecen tres grados dentro de la presente clave:

- Grado 1. Correspondiente a las promociones de edificación intensiva.
- Grado 2. Correspondiente a promociones de edificaciones semiintensiva.
- Grado 3. Correspondiente a promociones de edificación extensiva.

Art.10.45. Parcela mínima. En nuevas parcelaciones o segregaciones la superficie de parcela mínima edificable será para cada grado.

SUPERFICIE DE PARCELA MINIMA	
Grado 1º	250 m² superf. neta
Grado 2º	350 m² superf. neta
Grado 3º	500 m² superf. neta

No se considerarán parcelas inedificables las ya existentes, con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, dentro de cada grado, que permitan el desarrollo de una vivienda con el programa mínimo de vivienda social.

En todos los grados se admitirán ordenaciones de edificación agrupada con espacio ajardinado proindiviso destinado a jardines, piscinas, etc sin que en ningún caso la parcela adscrita a cada vivienda sea inferior a 150 m².

29 JUL 1994
29 JUL 1994
3 AGO. 1994

COMUNIDAD DE MADRID
05 SEP. 1994
X.12

Art.10.46. Frente mínimo. El frente mínimo de parcela para nuevas parcelaciones será:

FRENTE DE PARCELA MINIMA	
Grado 1º	7 m.
Grado 2º	7 m.
Grado 3º	12 m.

No se considerán inedificables las parcelas con frente inferior a los valores anteriores, que estuvieran recogidas en el catastro existente con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, siempre que permita el desarrollo del programa mínimo de demanda social.

Art.10.47. Longitud máxima de edificación. En obras de nueva planta la longitud máxima de fachada de edificación en hilera no será superior en todos los grados a 70m.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.48. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela excepto que éstas sean definidas como alineación fija de fachada en los documentos (Planes Parciales) que desarrollan los sectores del Suelo Urbanizable.

Art.10.49. Retranqueos. En obras de rehabilitación y reforma no se fijan retranqueos mínimos.

En obras de nueva planta los retranqueos mínimos a linderos serán:

RETRANQUEO MINIMO		
Grado	Frente	Resto
1º	3 m.	3 m. (*)
2º	3 m.	3 m. (*)
3º	3 m.	3 m. (**)

(*) Se permite adosamiento a uno o ambos linderos en promoción conjunta o con acuerdo en tres partes

(**) Se permite adosamiento a un solo lindero.

Como excepción a lo anterior en obras de nueva planta en parcelaciones aprobadas con anterioridad a las presentes Normas se admitirá un retranqueo mínimo de 2 m. cuando justificadamente ello sea necesario para un aprovechamiento más racional de parcela.

25 JUL 1994
29 JUL 1994
1 AGO 1994
La Secretaria,

Los sótanos y semisótanos deberán cumplir la dimensión de retranqueos establecida cuando no sean de carácter comunal para toda una promoción unitaria.

En todos los casos/tipos de obras y grados se admitirá el adosamiento de garajes con una longitud máxima de 5 m. sobre el lindero de calle y, el adosamiento de toda edificación a uno de los linderos laterales, con acuerdo notarial con el colindante en ambos casos y con tratamiento de la medianería como una fachada más de la edificación. En el adosamiento de garaje a lindero de calle o espacio público en las parcelas de esquina sólo se permitirá el adosamiento por una de las fachadas (nunca por las dos).

Art.10.50. Fondo edificable máximo. No se fija fondo edificable máximo.

Art.10.51. Ocupación máxima de parcela. La superficie ocupable máxima de parcela neta en obras de Nueva Planta o Ampliación será:

OCUPACION MAXIMA	
Grado 1º	50%
Grado 2º	50%
Grado 3º	45%

En Obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será en todos los grados la existente si es superior a la establecida para obras de Nueva Planta.

El garaje sobre rasante, esté adosado o no a cualquier lindero, computará a efectos del porcentaje de ocupación de parcela.

Art.10.52. Superficie máxima edificable. En obras de Nueva Planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1º	0,80 m²/m²
Grado 2º	0,80 m²/m²
Grado 3º	0,60 m²/m²

En obras de Rehabilitación y Reforma de edificabilidad máxima para cada grado será

la existente si es superior a la establecida para las obras de Nueva Planta.

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura mínima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta.

Art.10.53. Altura máxima de la edificación. Para todos los grados de ordenanza la altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con una altura total desde el suelo del terreno hasta la arista de coronación de 6'40 m. medidos en el punto medio de la fachada.

En la presente clave de ordenanza se permiten sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en los art. 7.35 y 7.36.

Los espacios habitables bajo cubierta tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Art.10.54. Altura libre de plantas. La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será para todos los grados de ordenanza:

	Máxima	Mínima
P. baja	3,50	2,60
Otras	3,00	2,60

En obras de Rehabilitación o Reforma será el existente si es mayor que éstas.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal:

Art.10.55. Residencial. Permitido en su categoría 1ª (vivienda unifamiliar) debiendo garantizar una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

25 JUN. 1993
3 AGO. 1994

Art.10.56. Uso Público Comercial: Comercial, Oficinas y hostelero. Permitido,

- Categoria 1ª y 2ª cuando no este grafiado con el código TC sin limitación para usos de oficina cuando se localice en edificio exclusivo, debiendo cumplir una reserva de aparcamiento de al menos 1 plaza por cada 25 m² construidos destinado al uso público.

- Categoria 3ª en todos sus usos en aquellas parcelas señaladas con el código TC y siempre que la superficie de parcela sea superior a 500 m², la ocupación de la misma por la edificación no rebase el 40% de ella y se guarden unos retranqueos minimos de 4 m. a cualquier lindero y se resuelvan dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² construidos.

<u>Usos complementarios.</u>

Art.10.57. Uso dotacional. En categoria 5ª.
Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.58. Uso industrial. Prohibido en todos sus Grados.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.59. Uso zona verde y Aparcamiento. permitido en todos sus grados.

Epigrafe 4. Condiciones estéticas particulares.

Art.10.60. Condiciones generales. En el Suelo Urbano serán las establecidas en la Sección 8 del Título VII de las presentes Normas.

En el Suelo Urbanizable serán las que establezcan los P.Parciales que desarrollen el Sector.

En obras de Nueva Planta tanto en el Suelo Urbano como Apto para Urbanizar se prohiben las mansardas, permitiéndose las buhardillas con una longitud máxima de fachada de 1,20 m

lineales a razón de 1 hueco por cada 3 m. lineales del frente de alero de cubierta.

SECCION 5. Clave 4. Bloque.

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.10.61. Ambito. Corresponde a Tipologia de edificacion en bloques abiertos o cerrados que responden a situaciones anteriores considerándose como mantenimiento de la ordenancion existente.

Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 2. Calificación y Regulación del suelo con la Clave 4.

Art.10.62. Parcela minima. Se establece como parcela minima la catastral existente con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

Art.10.63. Frente minimo. El frente minimo de parcela es el catastral existente con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

Art.10.64. Longitud máxima de edificación. La longitud máxima de fachada de la edificación será libre.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.65. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

Art.10.66. Retranqueos. En obras de rehabilitación y reforma los retranqueos serán los existentes.

En obras de nueva planta la edificación deberá retranquearse de los linderos que les separan de otras claves de ordenanza el mayor de los valores siguientes:

- 3 metros
- 1/3 de la altura total del bloque.

Art.10.67. Fondo edificable máximo. ~~No se fija.~~

Art.10.68. Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima de parcela será del 60% en obras de Nueva Planta o Ampliación.

En obras de Rehabilitación y Reforma la ocupación máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de Nueva Planta.

Art.10.69. Superficie máxima construible. En obras de Nueva Planta la edificabilidad máxima sobre parcela neta será la que resulte de aplicar los parámetros de ocupación máxima de parcela y altura máxima de la edificación.

En obras de Rehabilitación y Reforma la edificabilidad máxima será la existente si es superior a la establecida para obras de nueva planta.

Art.10.70. Altura máxima de la edificación. Se establecerá el siguiente criterio en cuanto a altura máxima:

Nº de plantas	Altura máxima
4	11,50 m.
3	9,00 m

En todos los casos se admite el aprovechamiento bajo cubierta siempre que la altura libre en el 70% de la superficie sea superior a 2'20 metros y la altura mínima en cualquier punto sea superior a 1,50 metros; las ventanas se ejecutarán sobre el plano de cubierta.

Art.10.71. Altura libre de plantas. La altura libre de plantas para obras de Ampliación o Nueva Planta será para todos los grados de **ordenanza:**

	Máxima	Mínima
P. baja	3,60	2,60
Otras	3,00	2,60

En obras de Rehabilitación o Reforma será la existente si es mayor que éstos.

25 JUL
20 JUL 1994
3 AGO. 1994

COMUNIDAD DE MADRID
X.18
1994

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal.

Art.10.72. Residencial. Permitido en sus categoria 1ª y 2ª

En obras de Nueva planta debera preverse dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda.

En obras de rehabilitación y reforma no se permitira la reducción del nº de plazas de aparcamiento.

Art.10.73. Dotacional. Permitido en sus categorias 2ª y 3ª.

Deberá disponer una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Usos complementarios.

Art.10.74. Uso público comercial. Permitido en todas las categorias en planta baja y en su categoria 2ª para despachos profesionales anejos a vivienda exclusivamente en el resto de plantas sobre rasante.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.75. Uso dotacional. Permitido en su categoría 1ª.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.76. Uso Aparcamiento. Permitido en categorias 1ª y 2ª.

Epigráfe 4. Condiciones estéticas particulares.

Art.10.77. Condiciones generales. Serán las establecidas en la Seccción 8 del Titulo VII de las Presentes Normas.

21 JUL. 1994
20 JUL. 1994
3 AGO. 1994

SECCION 6. Clave 5. Industria.

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.10.78. Ambito. Corresponde a las áreas destinadas a alojar el empleo industrial del municipio, entendiendo como tal la definida como uso industrial por estas normas. Su ámbito de aplicación queda reflejado en el Plano 3. Calificación y Regulación del Suelo con la clave 5.

Art.10.79. Grados. A efectos de su posterior regulación se establecen cinco grados dentro de la presente clave.

Grado 1º. **Mininave.** Corresponde a las instalaciones sobre parcela de tamaño medio que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela.

Grado 2º. **Nave adosada.** Corresponde a las instalaciones sobre parcelas de reducido tamaño capaces de alojar edificaciones adosadas a los linderos laterales.

Grado 3º. **Nave pareada.** Corresponde a instalaciones sobre parcela de tamaño medio capaces de alojar edificaciones pareadas con adosamiento a un único lindero o a 2 linderos contiguos.

Grado 4º. **Industria Exenta.** Corresponde a instalaciones capaces de alojar instalaciones exentas con zonas ajardinadas.

Grado 5º. **Usos mixtos.** Corresponde a las áreas parcialmente consolidadas con usos distintos del industrial/almacenamiento para las que se prevé una amplia diversidad de usos.

25 JUL
29 JUL 1994
30 AGO. 1994

Art.10.80. Tamaño de parcela. El tamaño de parcela edificable será para cada grado:

M² TAMAÑO DE PARCELA		
Identificación	**Mínimo**	**Máximo**
Grado 1 Mininave	1.600	30.000
Grado 2 Nave adosada	750	3.000
Grado 3 Nave Pareada	1.200	6.000
Grado 4 Industr. Exenta	2.500	Libre
Grado 5 Uso Mixto	500	3.000

En el grado 1º se considera que la parcela mínima es la unidad básica de promoción y gestión conjunta, pudiéndose construir en su interior contenedores industriales de tamaño mínimo de 250 m² construido por nave.

En el caso de construcciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas, la parcela mínima será la catastral existente, si es menor que éstas.

Art.10.81. Frente mínimo. Para cada grado el frente mínimo de parcela para nuevas agregaciones o segregaciones será de:

FRENTE MINIMO DE PARCELA		
Identificación	**Mínimo**	**Máximo**
Grado 1 Mininave	35 m.	Libre
Grado 2 Nave adosada	10 m.	25 m.
Grado 3 Nave Pareada	20 m.	40 m.
Grado 4 Industr. Exenta	35 m.	Libre
Grado 5 Uso Mixto	10 m.	Libre

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.82. Alineaciones y rasantes. Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela debiendo en cualquier caso cumplirse los retranqueos mínimos establecidos.

Art.10.83. Retranqueos. Los retranqueos mínimos establecidos para cada grado tanto para las edificaciones sobre rasante como bajo rasante será:

23 JUL 1994

29 JUL 1994

A ... 3 AGO. 1994 ... de 19 ...

RETRANQUEOS MINIMOS		
Identificación	Frente	Resto
Grado 1. Mininave	4,00	3,00*
Grado 2. Nave adosada	5,00	3,00*
Grado 3. Nave Pareada	6,00	3,00**
Grado 4. Industr. Exenta	6,00	15,00
Grado 5. Uso Mixto	3,00	3,00 y 1/2h.**

* Se admite adosamiento a linderos o entre medianeras

** Se admite adosamiento a 1 lindero lateral con acuerdo entre propietarios o promoción conjunta

En el caso de contenedores existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas o en las áreas con parcelaciones aprobadas con anterioridad, el retranqueo admisible será el existente si es menor que aquel o el consignado en el proyecto de parcelación.

Como excepción a lo anterior podrá ocuparse el patio posterior de parcela, con una instalación auxiliar de 3,50 m.. de altura máxima, dejando al menos uno de sus frentes sin cerramiento y siempre que tal ocupación no rebase el frente de la edificación principal.

Art.10.84. Ocupaciém máxima de parcela. La ocupación máxima de parcela en obras de nueva planta o ampliación será:

OCUPACION MAXIMA	
Grado 1. Mininave	60%
Grado 2. Nave adosada	60%
Grado 3. Nave Pareada	50%
Grado 4. Industr. Exenta	40%
Grado 5. Uso Mixto	50%

En obras de rehabilitación o reforma será el existente si es superior a aquel; del mismo modo en el caso de contenedores existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes normas o en las áreas con parcelaciones aprobadas con anterioridad, la ocupaciono admisible, será el existente si es menor que aquel o la consignada en el proyecto de parcelación.

Las construcciones auxiliares citadas en el último párrafo del articulo anterior no computaran a efectos de % de ocupación; por el contrario los sótanos y semisótanos si computaran.

La Secretaria,

COMUNIDAD DE MADRID
05 OCT. 1994
X.22

Art.10.85. Superficie máxima construible. La edificabilidad máxima sobre parcela neta en obras de Nueva Planta y Ampliación será para cada grado:

EDIFICABILIDAD MAXIMA	
Grado 1. Mininave	0,7 m²/m²
Grado 2. Nave adosada	0,7 m²/m²
Grado 3. Nave Pareada	0,6 m²/m²
Grado 4. Industr. Exenta	0,55 m²/m²
Grado 5. Uso Mixto	0,60 m²/m²

Art.10.86. Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación desde la rasante del terreno a la linea de cornisa será:

ALTURA MAXIMA	
Grado 1. Mininave	9 m.
Grado 2. Nave adosada	9 m.
Grado 3. Nave Pareada	12 m.
Grado 4. Industr. Exenta	12 m.
Grado 5. Uso Mixto	6 m.*

* Se admitirá rebasar esta altura hasta un máximo de 8,50 m en el 25% de la ocupación

Dichas alturas podrán rebasarse con instalaciones mecánicas no habitables necesarias para el proceso productivo.

En todos los casos la actividad productiva y de almacenamiento deberá desarrollarse en una planta, pudiéndose disponer en planta primera las áreas administrativas y de servicio complementarias del proceso productivo. En planta sótano únicamente se admitirá el uso de garaje.

Art.10.87. Altura libre de plantas. La altura libre de la edificación garantizará en cualquier caso unos mínimos de:

- 2'50 m. en las areas administrativas y de servicio.
- 4'50 m. libre de obstáculos en las áreas de uso industrial.

25 JUN. 1993
29 JUL 1993
3 AGO. 1994

Secretaria,

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Usos principales.

Art.10.88. Uso residencial: Permitido en parcelas existentes en el catastro anterior a la aprobación de las presentes Normas siempre que sean menores de 500 m² y esten calificadas con el grado 5º Uso mixto o sean inmediatamente colindantes con áreas residenciales debiendo este último caso cumplir la dimensión de parcela minima industrial.

Art.10.89. Uso industrial. Permitido en las categorias 1ª, 2ª y 3ª.

Deberá garantizarse dentro de la parcela las plazas tanto de aparcamiento de vehiculos como de carga y descarga, según:

APARCAMIENTO			
Grado	Plazas vehículo ligero	Plazas vehículo medio	Plazas vehículo pesado
1º	1 cada 150 m² constr.	1 cada 1500 m² constr.	-
2º y 5º	1 cada 250 m² constr.	1 cada 600 m² constr.	-
3º y 4º	1 cada 300 m² constr.	1 cada 600 m² constr.	1 cada 1500 m² constr.

Art.10.90. Uso dotacional. permitido en las categorias 2ª, 4ª y 5ª quedando expresamente prohibida la tenencia continuada de animales o ganado.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Art.10.91. Espacios libres y zonas verdes. Permitido en todas sus categorias.

Usos complementarios.

Art.10.92. Uso residencial. Permitido sólo en los grados 2º, 3º, 4º y 5º de la ordenanza industrial, a razón de 1 vivienda por parcela con una superficie máxima de 150 m² construidos.

Art.10.93. Uso público comercial. Permitido cuando este directamente ligado a la venta de productos elaborados en la industria sin que en ningún caso la superficie comercial exceda del 30% de la superficie construida.

En edificio exclusivo no ligado a actividades productivas, en promociones unitarias a solicitud del promotor del poligono exclusivamente, permitido en todos sus grados, con un máximo del 20% de la superficie neta de manzanas siempre que ello de lugar al menos a una parcela minima de la clave correspondiente y debiendose localizar siempre en parcelas colindantes dentro de la manzana; el % anterior podrá verse incrementado dentro de una manzana cuando sobre ella se concentre el uso de las manzanas inmediatamente contiguas y colindantes y que formen una promoción unitaria.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m construidos.

Art.10.94. Uso dotacional. Permitido en su categoria 2ª (centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo) y 3ª (centros prestación asistencia medico sanitarias, asistencia social, conjuntos culto, deportivos y reunión en edificio exclusivo) quedando expresamente prohibida la tenencia continuada de animales o ganado.

Art.10.95. Uso zona verde y aparcamiento. Permitido en todos sus grados.

Epigrafe 4. Condiciones estéticas.

Art.10.96. Condiciones particulares. Serán las establecidas con carácter general para todo el municipio en el titulo VII.

SECCION 7. Clave 6. Agropecuario.

Epigrafe 1. Definiciones.

Art.10.97. Definición. Corresponde a zonas que admiten la localización de instalaciones pecuarias ya existentes en el municipio con anterioridad, y cuya localización queda reflejada en el plano P2. Calificación y Regulación del Suelo.

Art.10.98. Tamaño de parcela. Será el existente dada la singularidad del uso.

Art.10.99. Frente Mínimo de parcela. Será el existente, por identicas razones.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.100 Retranqueos. El retranqueo minimo de la edificacion será de 4 metros al testero y de 5 al resto de los linderos.

Art.10.101 Fondo edificable máximo. Será libre.

Art.10.102 Ocupación máxima de parcela. La ocupación máxima será del 50% de la parcela neta para el total de las instalaciones.

Art.10.103 Superficie máxima edificable. La edificabilidad máxima de la parcela será la derivada de aplicar una edificabilidad neta de 0,6 m^2/m^2.

Art.10.104 Altura máxima. La altura máxima de la edificacion seria de 2 plantas o 6 metros pudiendose rebasar únicamente dicha altura con instalaciones mecánicas no habitables.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal.

Art.10.105 Se admitirá uso agricola y pecuario.

Usos complementarios.

Art.10.106 Residencial. Permitido en su grado 1º, con un máximo de 1 vivienda de 150 m^2 construidos por explotación.

SECCION 8. Clave 7. Parques y Zonas Verdes.

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.10.107 Definición. Corresponde a los espacios libres de dominio privado o público destinados a espacios ajardinados o forestados necesarios para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población y que quedan reflejados en el Plano 2. Calificación y Regulación del suelo.

Art.10.108 Parcela mínima. La parcela mínima será de 1.000 m².

Art.10.109 Otras condiciones de la parcela. No se fijan.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.110 Retranqueos. Toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela al menos:

- Cinco metros cuando la superficie de parcelas sea menor de 2.000 m².
- Quince metros cuando la superficie de parcela sea mayor de 2.000 m²

Art.10.111 Superficie máxima edificable. En el suelo de propiedad pública la superficie máxima construible será de 1'5 m² por cada 100 m² de parcela para parcelas menores de 2.000 m² y de 0'5 m² por cada 100 m² de parcela superior superficie; en todos los casos se permitirá una superficie mínima de 40 m². construidos.

En los espacios libres de propiedad privada podrán admitirse instalaciones deportivas en superficie así como instalaciones abiertas por todos sus lados (cenadores, pérgolas, etc) si bien limitadas estas últimas al 5% de la superficie total de zona verde privada. Estas exigirán compromiso notarial con el colindante para su adosamiento al lindero.

En las áreas residenciales el aprovechamiento del espacio libre bajo rasante se ajustará a lo previsto en el art.10.49.

Art.10.112 Altura máxima de las instalaciones. En el suelo público todo elemento constructivo tendrá 5 m. excepto en sus elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables de una altura inferior a 4 m. del terreno, si es una construcción o instalación cerrada y de 12 m. si es una instalación abierta por tres de sus lados; en el suelo privado la altura máxima será inferior a 4 m., medidos de igual forma, debiendo estar abierto por todos sus lados.

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal

Art.10.113 Uso zona verde. permitido en todos sus grados.

Art.10.114 Uso residencial. Permitido en la categoría 1ª (vivienda unifamiliar) en parcelas de propiedad pública de superficie superior a las 4 Has. cuando se destine a residencia de guarda y mantenimiento de las instalaciones.

En cualquier caso la densidad máxima de vivienda no podrá ser superior a 0'5 viv/ha.

Art.10.115 Uso Público Comercial. Permitido en instalaciones desmontables provisionales de ferias, fiestas, etc. y en instalaciones permanentes de superficie no superior a 40 m².

Art.10.116 Uso dotacional. Permitido exclusivamente sobre suelos de titularidad pública en su categorías 4ª y 5ª en instalaciones al aire libre sin espectadores siempre que su diseño se integre en la zona verde y la ocupación máxima no alcance el 10% de la parcela.

Art.10.117 Espacios libres. Permitidos en todas sus categorías.

Art.10.118 Aparcamientos. En categoría 2ª (colectivo), siempre en superficie.

Art.10.119 Otros usos. Excluidos por no ser de aplicación.

SECCION 9. Clave 8. Equipamiento.

Epígrafe 1. Definiciones.

Art.10.120 Definición. Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones, públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad y que quedan reflejadas en la serie de planos número 2. Calificación y Regulación del Suelo.

Art.10.121 Parcela mínima. En el Suelo Urbano la parcela mínima será:

En dotaciones privadas:
- 2.500 m² en nuevas parcelaciones o
- la catastral existente si es menor que aquella.

En dotaciones públicas:
- la derivada de las necesidades funcionales.

Para los sectores del Suelo Apto para Urbanizar sera la deducida de la aplicación de las condiciones de reservas mínimas de suelo para dotaciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento con un mínimo de 1.000 m².

Art.10.122 Otras condiciones de parcela. No se fijan.

Epígrafe 2. Condiciones volumétricas.

Art.10.122bis. Retranqueos. En las áreas de ordenanza distintas del casco antiguo y ensanche será superior a la mitad de la altura de la edificación.

Art.10.123 Fondo edificable máximo. En el área de las claves de ordenanza de casco antiguo y Ensanche será igual al fondo de parcela; en el resto será libre.

Art.10.124 Ocupación máxima de parcela. En el área de las claves de ordenanza Manzana cerrada y Ensanche será del 100% de la superficie de parcela neta; en el resto del suelo y en las unidades de ejecución será del 60% de parcela neta, y en el Suelo Apto para Urbanizar será la que establezca el Plan Parcial correspondiente.

Art.10.125 Superficie máxima construible. En el Suelo Urbano será de 1'3 m²/m² y en el Suelo Apto para Urbanizar será de 1 m²/m².

Art.10.126 Altura máxima de la edificación. La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (Baja+1) con un máximo de 8 m.

Excepcionalmente para centros de EGB y BUP se permitirán 3 plantas (baja+2).

25 JUL 1995
25 JUL 1995
13 AGO 19
La Secretaria,

Epígrafe 3. Tolerancia de usos.

Uso principal

Art.10.127 Uso dotacional. Permitido en todos sus grados.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 75 m² construidos.

Art.10.128 Uso Público Comercial. Permitido en categoría 3ª y 4ª en edificio exclusivo.

Deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

Usos complementarios.

Art.10.129 Uso residencial. Permitido en la categoría primera con un máximo de una vivienda de 150m² de superficie total por parcela, siempre que se destine a guarda y custodia de las instalaciones.

Como excepción de lo anterior en parcelas de uso escolar y superficie superior a 1 Ha. se permitira la construcción de un único bloque de 8 viviendas adosadas al servicio del centro.

Art.10.130 Uso zona verde. Permitido en todos sus grados.

Art.10.131 Uso aparcamiento. Permitido en su categoría 2ª (colectivo y/o uso público).

Art.10.132 Uso industrial. Permitido en edificio exclusivo.

25 JUN. 1993

28 JUL 1994

3 AGO. 1994

TITULO XI. DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. Las presentes Normas Subsidiarias comportan la revision de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Griñón aprobadas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 24 de junio de 1986 (BOCM 9/10/86) con los efectos previstos en la legislacion vigente y en estas disposiciones finales.

SEGUNDA. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento anterior que a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias estuvieran definitivamente aprobados, y que no fueran disconformes con la totalidad de las determinaciones de estas, podrán ser expresamente asumidos previa declaración del Ayuntamiento a instancia de las entidades o particulares interesados (en dicha solicitud debera justificarse la concurrencia de ambos planeamientos).

TERCERA. En el APP 28 dada la configuración de los solares industriales el retranqueo de la edificación será de 5 m. en lugar de los 6 aprobados en su dia por el Ayuntamiento.

CUARTA. Cuando los citados instrumentos fueran disconformes, las presentes Normas Subsidiarias sustituirán a los anteriores.

Como excepción a lo anterior en los suelos destinados a usos industriales los instrumentos de parcelación aprobados por el Ayuntamiento con anterioridad a la presente revisión guardaran toda su vigencia.

QUINTA. Todos los ámbitos de Areas de Planeamiento en Desarrollo (APD), Unidades de Ejecución y Sectores correspondientes a los usos industriales previstos en esta Revisión deberán constituirse en Entidades Urbanisticas Colaboradoras para el mantenimiento de la urbanización en el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva de las NNSS.

29 JUL 1994
20 JUL 1994
3 NOV 1994

SEXTA: El uso público comercial correspondiente a actividades de gasolinera/estación de servicio de automóviles no podrá implantarse dentro de las áreas sujetas a alguna clave de ordenanza residencial.

EL PRESENTE ...
BUENO DE ...
FECHA 25 JUN 19...
FECHA 29 JUL 1994

...ION, A 30 AGO. 1994 DE 19 .....

La Secretaria,

CAPITULO 2. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Aquellas instalaciones industriales existentes antes de la aprobación definitiva de las presentes Normas, que se localizan inmersas en áreas residenciales, y que pudieran justificar su localización con anterioridad a enero de 1993, transitoriamente en tanto no se modifique su actividad actual, podran proseguir su funcionamiento siempre que el mismo y la actividad desarrollada fuera compatible con el uso residencial (con o sin medidas correctoras complementarias).

Sobre dichas instalaciones únicamente podran otorgarse las autorizaciones de adecuación ó regulacion administrativa y modernización de la instalación existente sin que en ningún caso ello pueda suponer la ampliacion de la superficie actual destinada ese uso.

En todos los casos deberán cumplir las determinaciones de volumén correspondientes a la ordenanza con la que se encuentren calificadas.

SEGUNDA. En tanto el Ayuntamiento no realice un estudio de tráfico y adecuación y capacidad del viario para accesos de vehiculos a parcela en el área de casco antiguo, la obligacion de dotación de plazas de aparcamiento se aplicará únicamente sobre promociones de siete o más viviendas.

Madrid, verano del 94

XI.3
05 SET. 1994
23 JUN. 1993
29 JUL 1994
1 AGO. 1994