

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

120**SANTA MARÍA DE LA ALAMEDA****URBANISMO**

Por resolución de 18 de mayo de 2010, por la que se hace pública la Orden 1568/2010, de 18 de mayo, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento municipal de Santa María de la Alameda, para ampliar la regulación de usos compatibles con el uso principal residencial, en las ordenanzas RU-3 y RU-4 (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 150, de 15 de junio de 2010). Y en cumplimiento del artículo 66.i.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, se publica el siguiente cuadro de condiciones de la edificación de las Normas Subsidiarias modificado pertinentes al capítulo V:

Anexo II.- Normas Subsidiarias Modificadas

Cuadro de condiciones de la edificación de las Normas Subsidiarias Modificado

Se incorporan a continuación el Cuadro de Condiciones de la Edificación modificado pertenecientes al Capítulo V de las Normas Subsidiarias.

CONDICIONES DE VOLUMEN										ZONA		CONDICIONES DE USO					COMISION DE PLANEAMIENTO Y COORDINACION DEL AREA METROPOLITANA DE MADRID					
DENOMINACION	SIGLAS	COMUNES				SECTOR DE ENSANCHO				SECTOR DE RESERVA URBANA	SIGLAS	CATEGORIA	SITUACION	% POLIGONO	CATEGORIA	PUBLICO	CATEGORIA	INDUSTRIA	SITUACION			
		TIPOLOGIA URBANA (N-2-2)		OCUPACION MAXIMA SOBRE PARCELA EDIFICABLE (N-2-2)		EDIFICABILIDAD MAXIMA SOBRE PARCELA (N-2-2)		EDIFICABILIDAD MAXIMA SOBRE PARCELA (N-2-2)												DENSIDAD SOBRE POLIGONO VIVIEN		
		ALTURA MAXIMA (N-2-2)	Nº DE PANTAS (N-2-2)	PARCELA EDIFICABLE (N-2-2)	%	PARCELA EDIFICABLE (N-2-2)	%	PARCELA EDIFICABLE (N-2-2)	%													
1 SUBURBANO	RU 0	AS	I	II	-	4.000	10	0.10	-	2	0.07	-	2	RU 0	1	(± 85)	PROHIBIDO	7 y 8	PROHIBIDO	PROHIBIDO		
2 SUBURBANO	RU 1	AS	I	II	-	2.000	10	0.15	-	3.5	0.11	-	35	RU 1	1	(± 80)	PROHIBIDO	7 y 8	PROHIBIDO	PROHIBIDO		
3 SUBURBANO	RU 2	AS	AP	I	II	-	1.000	15	0.20	-	7	0.13	-	7	RU 2	1	(± 80)	PROHIBIDO	2 y 7 y 8	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
4 SUBURBANO	RU 3	AS	AP	I	II	-	500	30	0.33	-	14	0.22	-	14	RU 3	1	(± 85)	PROHIBIDO	12.3.4.5.6.7 y 8	PROHIBIDO	PROHIBIDO	
5 SUBURBANO	RU 4	AS	AP	AG	I	II	-	250	40	0.55	-	30	0.31	-	30	RU 4	1	(± 85)	PROHIBIDO	12.3.4.5.6.7 y 8	PROHIBIDO	PROHIBIDO
6 SUBURBANO	RU 5	AS	AP	AG	I	II	-	125	60	0.70	-	50	0.42	-	50	RU 5	1	(± 85)	PROHIBIDO	2 y 7 y 8	PROHIBIDO	PROHIBIDO
7 SUBURBANO	RM 1	AB	III	IV	-	20	0.50	-	30	0.32	-	30	0.30	-	30	RM 1	1	(± 85)	PROHIBIDO	12.3.4.5.6.7 (± 8)	1	2
8 SUBURBANO	RM 2	AB	III	IV	-	25	0.75	-	50	0.48	-	50	0.40	-	50	RM 2	1	(± 85)	PROHIBIDO	2	1	2
9 SUBURBANO	RM 3	AB	III	V	VI	-	30	0.50	-	60	0.57	-	60	RM 3	1	(± 85)	PROHIBIDO	2	2	1	2	
10 SUBURBANO	RM 4	AB	III	V	VI	-	35	1.00	-	70	0.68	-	70	RM 4	1	(± 85)	PROHIBIDO	2	2	1	2	
11 SUBURBANO	RM 5	AB	III	V	VI	-	40	1.10	-	75	0.70	-	75	RM 5	1	(± 85)	PROHIBIDO	2	2	1	2	
12 SUBURBANO	MC 1	AG	C	I	II	III	-	60	0.60	-	-	-	-	MC 1	1	(± 85)	PROHIBIDO	12.3.4.5.6.7 (± 8)	1	1	2	
13 SUBURBANO	MC 2	AG	C	I	II	III	-	60	1.10	-	-	-	-	MC 2	1	(± 85)	PROHIBIDO	1	(± 80)	1	1	
14 SUBURBANO	MC 3	C	AB	III	IV	-	60	1.50	-	-	-	-	-	MC 3	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	(± 10)	1	1	
15 SUBURBANO	MC 4	C	AB	III	IV	-	60	1.80	-	-	-	-	-	MC 4	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	(± 10)	1	1	
16 SUBURBANO	ME 1	AG	C	I	II	III	-	60	0.57	-	50	0.37	-	50	ME 1	1	(± 80)	PROHIBIDO	12.3.4.5.6.7 (± 8)	1	1	
17 SUBURBANO	ME 2	AG	C	I	II	III	-	60	0.63	-	60	0.43	-	60	ME 2	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	(± 10)	1	1
18 SUBURBANO	ME 3	C	AB	III	IV	-	40	1.50	-	70	0.75	-	70	ME 3	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	(± 10)	1	1	
19 SUBURBANO	MA 1	AB	III	IV	-	50	1.00	-	25	0.63	-	25	0.40	-	25	MA 1	1	(± 80)	PROHIBIDO	12.3.4.5.6.7 (± 10)	1	1
20 SUBURBANO	MA 2	AB	III	IV	-	50	1.50	-	40	0.78	-	40	0.40	-	40	MA 2	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	1
21 SUBURBANO	MA 3	AB	III	V	VI	-	50	2.00	-	45	0.88	-	45	MA 3	1	(± 80)	PROHIBIDO	1	(± 80)	1	1	
22 SUBURBANO	IJ 1	AS	II	-	III	2.500	50	-	3.2	-	-	2.1	-	IJ 1	1	(± 80)	PROHIBIDO	12.3	1	2		
23 SUBURBANO	IJ 2	AS	II	-	III	1.500	60	-	6	-	-	3.8	-	IJ 2	1	(± 80)	PROHIBIDO	1	1	2		
24 SUBURBANO	IJ 3	AB	I	II	III	60	-	3	-	-	-	2.9	-	IJ 3	1	(± 80)	PROHIBIDO	1	1	2		
25 SUBURBANO	IJ 4	AB	I	II	III	60	-	3	-	-	-	2.9	-	IJ 4	1	(± 80)	PROHIBIDO	1	1	2		
26 SUBURBANO	IJ 5	AB	I	II	III	200	50	-	4.5	-	-	3.5	-	IJ 5	1	(± 80)	PROHIBIDO	1	1	2		
27 SUBURBANO	IA 1	AB	I	II	III	250	-	-	6	-	-	4.0	-	IA 1	1	(± 80)	PROHIBIDO	1	1	2		
28 SUBURBANO	EQ 1	EX	AB	I	II	III	IV	-	25	0.5	-	0.31	1.6	EQ 1	1	(± 80)	PROHIBIDO	12.3.4.5.6.7 y 8	PROHIBIDO	PROHIBIDO		
29 SUBURBANO	EQ 2	EX	AB	I	II	III	IV	-	30	0.7	-	0.50	1.5	EQ 2	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	2		
30 SUBURBANO	EQ 3	EX	AB	I	II	III	IV	-	25	0.5	-	0.31	1.6	EQ 3	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	2		
31 SUBURBANO	ES 1	EX	AB	I	II	III	IV	-	30	0.7	-	0.50	1.5	ES 1	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	2		
32 SUBURBANO	ES 2	EX	AB	I	II	III	IV	-	30	0.7	-	0.50	1.5	ES 2	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	2		
33 SUBURBANO	IV	EX	I	II	III	IV	-	1	0.03	-	-	0.03	-	IV	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	2		
34 SUBURBANO	UD	EX	I	II	III	IV	-	20	0.03	-	-	0.03	-	UD	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	2		
35 SUBURBANO	UD	EX	I	II	III	IV	-	20	0.03	-	-	0.03	-	UD	1	(± 80)	PROHIBIDO	2	1	2		

*** Deberán cumplirse las condiciones particulares de los usos de oficina y comerciales establecidas en el artículo siguiente.

INDICE APPLICAR E UNICAMENTE A LOS POLIGONOS DEDICADOS CON CARÁCTER EXCLUSIVO AL USO CARACTERÍSTICO DE ESTA ZONA.

Condiciones particulares de los usos de oficina y comerciales: a continuación se definen las condiciones particulares de los usos de oficina y comerciales en las zonas RU-3 y RU-4 de Santa María de la Alameda. Se establecen, entre otras, las condiciones mínimas de habitabilidad, higiene y dotación de aparcamiento que deberán cumplir los locales para obtener la autorización para la implantación de los citados usos.

Condiciones particulares de los usos de oficina:

- a) Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.
- b) En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
- c) Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- d) Cuando se prevea una afluencia de público superior a las cincuenta personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de ocho metros cuadrados y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- e) La dotación mínima de aseos será:
 1. Si la superficie del local es inferior a 100 metros cuadrados, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
 2. Si la superficie del local es superior a 100 metros cuadrados e inferior a 300 metros cuadrados, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 3. Si la superficie del local es superior a 300 metros cuadrados, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 metros cuadrados o fracción.
En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- f) La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
- g) Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en esas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
- h) Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 centímetros.
- i) El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada 500 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- j) Se dispondrá, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En caso contrario, se dispondrá una plaza y media cada 50 metros cuadrados construidos de oficina.

Condiciones particulares de los usos comerciales:

- a) Los establecimientos comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 metros cuadrados, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano y semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano y la planta baja, no sea superior a 3 metros.
 2. El uso de esas plantas estará vinculado a la planta baja.
 3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de, al menos, un 15 por 100 de la superficie útil de la planta baja.
- b) La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 metros cuadrados, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- c) En el caso de que en la edificación exista el uso residencial, el comercio deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel. La comunica-

ción con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá cumplir del CTE.

- d) La dotación mínima de aseos será:
 - 1. Si la superficie del local es inferior a 100 metros cuadrados, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
 - 2. Si la superficie del local es superior a 100 metros cuadrados e inferior a 300 metros cuadrados, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 - 3. Si la superficie del local es superior a 300 metros cuadrados, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 metros cuadrados o fracción. En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- e) Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.
- f) Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- g) La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de 300 centímetros en planta baja y de 250 centímetros en plantas sótano y semisótano.
- h) Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
- i) Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
 - 1. En locales comerciales cuya superficie neta de venta al público sea inferior a 1000 metros cuadrados, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 metro.
 - 2. En los locales cuya superficie neta de venta al público sea superior a 1000 metros cuadrados los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 centímetros. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales que se encuentren agrupados en una misma planta, tendrán un ancho mínimo de 4 metros.
- j) El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada 500 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- k) Se dispondrá una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los 400 metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza y media cada 50 metros cuadrados.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra la presente publicación podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Santa María de la Alameda, a 2010.—La alcaldesa, María Begoña García Martín.
(03/32.155/10)