

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

48**ALGETE**

URBANISMO

Mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión plenaria celebrada el 28 de marzo de 2012, se desestimaron las alegaciones presentadas a la aprobación del Plan Parcial S-7 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, alzándose las condiciones suspensivas.

A efectos de lo estipulado en el artículo 66.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, seguidamente se publica la ordenanza de infraestructuras al servicio de la ciudad contenida en el documento de Plan Parcial del Sector 7 del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

4.C.3. ORDENANZAS. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Norma particular de la zona PT. Parque Tecnológico

A. Definiciones

- a.0. Definición: el uso pormenorizado Parque Tecnológico tiene por finalidad el habilitar espacios donde sea posible desarrollar y/o prestar servicios cualificados avanzados. Lo cual incluye las actividades relacionadas con las fases iniciales de planificación de los servicios, la elaboración de manufacturas, la transformación, almacenaje, comercialización y/o distribución de estas, la gestión y/o prestación de dichos servicios, y de otros relacionados: formación, hostelería, alojamiento temporal, intermediación financiera, etcétera.
- a.1. Ámbito territorial: corresponde a las áreas establecidas en el plano 3.1 del Plan Parcial, como Parque Tecnológico. Y que constituyen la totalidad de los suelos lucrativos del sector.
- a.2. Tipologías edificatorias. Se autorizan las siguientes tipologías:
 - Edificación exenta: edificación sin adosamiento a ningún lindero.
 - Edificación pareada: edificación adosada a un lindero.
 - Edificación adosada: edificación adosada a más de un lindero.
 - Edificación nido: instalaciones que comparten elementos comunes de accesibilidad y aparcamientos dentro de la misma parcela (tamaño mínimo de nave en tipologías nido: a partir de 100 metros cuadrados)*.
- a.3. Tamaño mínimo de parcela: el tamaño de la parcela mínima admisible será de 1.000 metros cuadrados.
- a.4. Frente mínimo de parcela: al menos uno de los linderos de la parcela deberá recaer sobre vía pública debiendo contar con una longitud en dicho lindero superior a 20 metros.
- a.5. Obras permitidas: nueva planta, ampliación, sustitución, reconstrucción, demolición, restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración.

B. Las condiciones volumétricas

- b.1. Alineaciones y rasantes: las alineaciones y rasantes serán las definidas por el plano 3.3 del presente plan.
- b.2. Retranqueos: los retranqueos mínimos serán 5 metros a alineación oficial; 3 metros a lindero trasero y 5 metros a linderos laterales. El retranqueo a linderos laterales se podrá reducir a 3 metros en los casos en los que se garantice la accesibilidad a camiones de bomberos a dos fachadas, ver ordenanza gráfica.

* Cada nave independiente contará con su plaza de garaje.

Excepción a esta regla serán las edificaciones agrupadas o en línea que quedarán adosadas por sus linderos laterales de modo que no queden medianerías al descubierto. Tales edificaciones solo se autorizarán cuando exista proyecto conjunto y se construyan simultáneamente. Se impone una longitud máxima total de adosamiento de 60 metros (ver ordenanza gráfica anexa).

Se deberá observar el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios aplicable.

- b.3. Ocupación máxima de parcela: La ocupación no podrá superar el 80 por 100 de la superficie neta de la parcela, quedando limitada además al espacio resultante de restar a la totalidad de la parcela las franjas delimitadas por los retranqueos a fachada y linderos. Deberá ajardinarse al menos el 30 por 100 del espacio no ocupado por la edificación sobre rasante.
- b.4. Superficie máxima construible: dado que el Plan no parcela las manzanas. La edificabilidad se asigna a estas globalmente, en el plano 3.1, y en la tabla resumen de condiciones de ordenación se puede apreciar su reparto que es proporcional a su superficie. Dicha edificabilidad es sobre rasante. Se estará a lo establecido en el proyecto de reparcelación en cuanto a su reparto parcela a parcela dentro de cada manzana.
- b.5. Altura máxima de la edificación: la altura máxima sobre rasante se limitará por dos condiciones:
 - 1.^a Tres alturas.
 - 2.^a 10 metros de altura de alero.

La medición se realizará por el punto medio de la fachada, debiendo medirse desde el alero del edificio a la cota de la rasante más cercana, en terrenos con desnivel significativo se medirá la altura del alero desde el punto de contacto del terreno con la edificación. Si la edificación supera los 20 metros de longitud de fachada se deberá, además, cumplir la regla anterior en los puntos situados a intervalos de 10 metros desde el centro de la fachada.

Se entiende por alero el punto de intersección del plano de fachada con la cara inferior del elemento que delimite el cierre superior de la edificación, ya sea un elemento constructivo plano o inclinado, de no estar cerrada por arriba la edificación se considerará como alero el límite superior del plano de fachada.

- b.6. Altura libre mínima de plantas: dependerá de los usos concretos y de las plantas en las que estos se desarrollen, ver condiciones de los usos.
- b.7. Sótanos y semisótanos: se admiten sótanos y semisótanos, no computando la superficie edificada bajo rasante a efectos de edificabilidad siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Que la cara inferior del forjado de planta baja quede a una altura inferior a 1 metro en todo el perímetro de la edificación medidos desde la cota original del terreno en contacto con la edificación
 - Las construcciones bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela (excepto la/s zona/s donde se guarda el retranqueo a alineación oficial) siempre que su cota este en todos los puntos externos a la construcción sobre rasante bajo el nivel del terreno natural y se ejecute el ajardinamiento descrito anteriormente.

Cuando las actividades ubicadas en primer sótano o semisótano conlleven la permanencia continua de personal deberán estar vinculadas a planta baja y cumplir con las condiciones exigibles de iluminación y ventilación.

- b.8. Ocupación bajo cubierta: la ocupación bajo cubierta no computará a los efectos de contabilizar el número de plantas sobre rasante, ni a efectos de edificabilidad. Al menos 2/3 de los espacios resultantes deberán cumplir con las alturas mínimas de los usos a que se destinen.

Se deberá definir a qué uso se van a destinar. Excepto si se destinan a instalaciones, archivo o trastero, deberán estar vinculadas a la planta inmediatamente inferior.
- b.9. Vuelos: se admiten vuelos, siempre que guarden los retranqueos, computando el 100 por 100 de su superficie construida si están cerrados por tres de sus lados; el 50 por 100 si solo están cerrados por dos lados, y nada si son únicamente marquesinas o terrazas solo cerradas por el paramento desde el que se accede a ellas.
- b.10. Cerramientos de parcela: los cerramientos de parcela con elementos constructivos opacos solo podrán alcanzar 1 metro de altura en todo su perímetro, autori-

zándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparentes hasta una altura total de 2 metros.

- b.11. Espacios libres de parcela: los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza. Los espacios de retranqueo que sean visibles desde la vía pública o edificios de vecinos, no deberán destinarse a almacenamiento permanente ni temporal de objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público. Aquellas zonas de retranqueo que hayan sido objeto de consideración, en la licencia de edificación o segregación, como pasillo de acceso para los bomberos, deberán también permanecer despejados y en perfectas condiciones de accesibilidad.
- b.12. Entreplantas: se admiten en cualquier altura y con una superficie máxima del 60 por 100 de la superficie de la edificación de la planta sobre la que se construya. Deberán mantener un retranqueo de 4 metros a fachada del edificio y unas alturas libres de 2,50 metros en planta bajo la entreplanta y 2,25 metros en la planta inmediatamente superior.

C. *Tolerancia de los usos: Uso principal, predominante o dominante y usos compatibles*

- Parque Tecnológico: en función de la configuración del entorno del sector se han diferenciado tres zonas diferentes de uso Parque Tecnológico (A, B y C), cada una de ellas con una combinación de usos elementales específica, según la tabla adjunta y correspondiendo cada una con las zonas grafiadas en los planos como PT-a, PT-b y PT-c.
- Actividades o usos elementales principales y compatibles que comprende el uso parque tecnológico.

USO ELEMENTAL	ORDENANZA PARQUE TECNOLÓGICO		
	USO PRINCIPAL	COMPATIBLE	CATEGORÍAS/CLASES
1. Residencial colectivo (Hotelero)	P		1,2
2. Comercial	P		1,2,3,4,5
3. Oficinas	P		1,2,3,4
4. Espectáculos	P		1,2,3,4,5,6
5. Social-Recreativo	P		1,2,3,4
6. Institucional	P		1,2
7. Cultural	P		1
8. Religioso	P		1
9. Deportivo		C	1,2
10. Asistencial		C	1,2
11. Artesanía	P		1,2,3,4
12. Industria / Almacenaje	P		1,2,3,4
13. a. Red viaria		C	1
14. Garajes – aparcamiento	P		1,2,3,4,5
15. Servicios de Transporte	P		1,2
16. Servicios del Automóvil	P		1,2,3
17. Parques y jardines.		C	1,2,3,4

P: Uso principal: se admiten en todos los usos elementales todas las clases.

C: Uso compatible: se admiten en todos los usos elementales todas las clases.

Las condiciones para la implantación de las anteriores actividades o usos elementales y su régimen de compatibilidad queda establecida en el apartado 4.d) Normas para las actividades o usos elementales.

Adicionalmente se admite el uso vivienda para el guarda de la instalación con una superficie de hasta 120 metros cuadrados construidos por parcela y cumpliendo con la normativa general de dicho uso establecida en el polígono de Algete.

La superficie edificada afectada a usos compatibles o a una combinación de ellos, no podrá superar por parcela el 25 por 100 de la edificabilidad total.

Actividades o usos elementales prohibidos:

- Residencial (vivienda permanente).
- Sanitario: cuando implique hospitalización de personas durante la noche (mientras persista huella acústica del aeropuerto).
- Educativo: colegios de niños (mientras persista huella acústica del aeropuerto).
- Industria peligrosa.
- Industria molestas, insalubres y nocivas: en tanto en cuanto no se justifique la adopción de las medidas necesarias para que la actividad se desarrolle de manera segura y no molesta según la legislación ambiental aplicable en el momento de inicio de la actividad.

D. *Condiciones estéticas*

- d.1. Materiales al exterior: se admiten todos los materiales existentes en el mercado y sus posibles combinaciones siempre que las zonas expuestas al exterior de la edificación queden rematadas, es decir que tengan un acabado de fachada exterior, prohibiéndose expresamente los muros de ladrillo para revestir o bloque de hormigón tosco para revestir si no se ejecuta simultáneamente su revestimiento exterior con un mortero monocapa u otro revestimiento, puesto que no estarían acabados, pero se admiten los muros de hormigón ejecutados in situ visto, o acero corten, puesto que es un acabado.

En cuanto a las cubiertas, la utilización de placas de fibrocemento tipo “onduline” en bruto u otras similares, es decir sin una acabado específico de exterior, conllevará la necesidad de levantar faldones o petos que impidan su visión directa desde la vía pública.

Las edificaciones que den fachada al vial v2.7, vía de servicio de la M-106, deberán mostrar en su fachada a dicha vía niveles de acabado de categoría superior, en atención a la denominación del sector como parque tecnológico.

En la práctica esto significa que los acabados de fachada deberán estar compuestos, en al menos el 80 por 100 de la superficie de la fachada de cristal, paneles de revestimiento de fachada (aluminio lacados o en su color natural, madera, mixtos), acero cortén o inoxidable, etcétera, o una combinación de los anteriores. Se admitirán otros materiales similares, siempre que se justifique que son de alta calidad constructiva, que resultan atractivos a la vista y que la composición final de la fachada expresará claramente una imagen coherente con la imagen de modernidad y calidad que el parque tecnológico demanda.

Quedarán prohibidos en dicha fachada al vial v2.7 los acabados típicamente industriales, como prefabricados de hormigón, muros de chapa grecada, etcétera. Se admitirá excepcionalmente el hormigón cara vista ejecutado in situ, siempre que no supere el 20 por 100 de la superficie de la fachada.

Norma particular de la zona ZV. Zonas Verdes

Las zonas verdes de este Plan Parcial corresponden con la clase 1, parque urbano, de la actividad o uso elemental número 13, parques y jardines, debiendo cumplir las condiciones especificadas para dicho uso.

Corresponde a los espacios reservados para plantaciones de arbolado y jardinería que se destinan a satisfacer las necesidades de salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger y enmarcar determinadas zonas, y a lograr una adecuada calidad de vida del hábitat.

Las zonas verdes están claramente delimitadas en los planos de zonificación y de alineaciones y rasantes.

Las condiciones de volumen serán las siguientes:

- Las alineaciones y rasantes quedan definidas en el plano 3.1.
- La edificabilidad máxima será de 1 metro cuadrado/metro cuadrado, y la superficie máxima ocupada del 1 por 100. En ambos casos se trata de regulaciones para locales cerrados; no se contabilizarán a estos efectos espacios tales como gradas, tratamientos superficiales escalonados, etcétera. El volumen edificado no se computará a efectos de aprovechamiento lucrativo del sector al tratarse de edifi-

cabilidad no lucrativa en suelos de cesión obligatoria, aunque sí a efectos de la propia edificabilidad de la zona verde. Adicionalmente se podrá ocupar una superficie 1 por 100 de espacio abierto para el mismo uso.

- La altura máxima será de 4 metros, salvo necesidades específicas de elementos especiales. El número máximo de plantas será de 1.
- Los cerramientos con elementos constructivos opacos solo podrán alcanzar 0,50 metros de altura, autorizándose por encima de ellos setos vegetales y elementos visualmente transparentes.

La regulación de usos compatibles o tolerados dentro de las zonas verdes es muy amplia por entender que son perfectamente compatibles entre sí actividades como pasear, practicar deportes, contemplar espectáculos al aire libre, reunirse para actividades lúdicas, etcétera.

Actividades o usos elementales compatibles o tolerados:

- Industria: almacenes para utensilios de jardinería.
- Comercial: pequeñas instalaciones de artículos recreativos, periódicos, tabaco, flores, bares, bebidas y similares.
- Espectáculos: al aire libre, podrán autorizarse cines al aire libre, verbenas, exposiciones, etcétera.
- Lugares de reunión: al aire libre.
- Cultural: se autorizarán únicamente pequeñas instalaciones al servicio de la actividad recreativa de las zonas verdes.
- Deportivo: al aire libre, podrán albergar las construcciones mínimas necesarias para vestuarios y administración.
- Sanitario: se autorizarán únicamente instalaciones mínimas con el carácter de puestos de socorro.

El proyecto de urbanización deberá contemplar la instalación de red de riego automática para las zonas verdes.

Normas particulares de la zona DT. Dotacional

Corresponde a zonas destinadas a equipamiento. Esta ordenanza será de aplicación en todas las zonas dotacionales designadas como DOT en el plano 3.1 “zonificación” del presente Plan Parcial.

- Altura máxima: tres plantas y 10 metros.
- Retranqueos mínimos: serán 5 metros a alineación oficial, tres metros a lindero trasero y 5 metros a linderos laterales. El retranqueo a linderos laterales se podrá reducir a 3 metros en los casos en los que se garantice la accesibilidad a camiones de bomberos a dos fachadas, ver ordenanza gráfica.
Excepción a esta regla serán las edificaciones agrupadas o en línea que quedarán adosadas por sus linderos laterales de modo que no queden medianerías al descubierto. Tales edificaciones solo se autorizarán cuando exista proyecto conjunto y se construyan simultáneamente. Se impone una longitud máxima total de adosamiento de 60 metros (ver ordenanza gráfica anexa).
Se deberá observar el cumplimiento de la normativa de protección contra incendios aplicable.
- Edificabilidad: 1,4 m²/m², se autoriza ocupación del bajo cubierta, los sótanos y los semisótanos, no computando en cuanto a edificabilidad ni sótanos ni espacio bajo cubierta.
- Ocupación: 60 por 100 parcela neta.
- Parcela y frente mínimo: no se establece.
- Los usos principales comprende todos los usos destinados a equipamientos espectáculos, social recreativo, institucional, cultural, religioso, deportivo, asistencial, garaje/aparcamiento, servicio de transporte.
- Se admiten sótanos y semisótanos, no computando la superficie edificada bajo rasante a efectos de edificabilidad siempre que se cumplan que la cara inferior del forjado de planta baja quede a una altura inferior a 1 metro en todo el perímetro de la edificación medidos desde la cota original del terreno en contacto con la edificación.
- El volumen edificado no se computará a efectos de aprovechamiento lucrativo del sector al tratarse de edificabilidad no lucrativa en suelos de cesión obligatoria.

Los actividades o usos elementales compatibles o tolerados serán cualesquiera otros que pudiera decidir el ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias y para fines de interés público excepto los prohibidos (vivienda y usos molestos, insalubres, nocivos o peligrosos).

Normas particulares de la zona CT. Infraestructuras centros de transformación

Corresponde a zonas destinadas a infraestructuras comunes; centros de transformación. Esta ordenanza será de aplicación en todas las zonas designadas como infraestructuras-CT en el plano 3.1 del presente Plan Parcial.

- Retranqueos: no se establecen.
- Ocupación: 100 por 100 parcela neta.
- Altura máxima SR: 1 planta. Deberá justificarse que la altura de elementos puntuales, tipo antenas receptoras, se ajusta a las necesidades de las instalaciones.
- Altura máxima BR: un sótano.
- Edificabilidad: 1 metros cuadrados/metros cuadrados, no consumirá aprovechamiento.
- Parcela y frente mínimo: no se establece.
- Usos admitidos, vinculados a servicios comunes: centros de transformación, centros de recepción/emisión/amplificadores de señales de telecomunicaciones, etcétera.
- Condiciones de uso: se deberán adoptar las medidas oportunas para que no produzcan efectos peligrosos, molestos, insalubres o nocivos sobre las personas, las cosas o el medio natural.
- Los centros de transformación deberán ser enterrados, siempre que resulte viable y la compañía suministradora lo admita.

Normas particulares de la zona CR. Infraestructuras centro de recogida de residuos

Corresponde a zonas destinadas a infraestructuras comunes (centro de gestión de residuos). Esta ordenanza será de aplicación en todas las zonas designadas como infraestructuras-CR en el plano 3.1 del presente Plan Parcial.

- Retranqueos: no se establecen.
- Ocupación: 100 por 100 parcela neta.
- Altura máxima SR: 1 planta. Deberá justificarse que la altura de elementos puntuales, tipo antenas receptoras, se ajusta a las necesidades de las instalaciones.
- Altura máxima BR: un sótano.
- Edificabilidad: 1 m²/m², no consumirá aprovechamiento.
- Parcela y frente mínimo: no se establece.
- Usos admitidos, vinculados a servicios comunes: centro de recogida de residuos no peligrosos, centros de recepción/emisión/amplificadores de señales de telecomunicaciones, etcétera.
- Condiciones de uso: se deberán adoptar las medidas oportunas para que no produzcan efectos peligrosos, molestos, insalubres o nocivos sobre las personas, las cosas o el medio natural.
- Las instalaciones de recogida estarán situadas a nivel de calle o enterrados, siempre que resulte viable.

Normas particulares de la zona infraestructuras comunicaciones (carreteras)

Corresponde a zonas destinadas a infraestructuras de carreteras de la Comunidad de Madrid. Esta ordenanza será de aplicación en todas las zonas designadas como infraestructuras comunicaciones en el plano 3.1 del presente Plan Parcial.

- Se estará a lo establecido en la legislación específica de la Comunidad de Madrid.

Normas particulares de la zona infraestructuras sociales (red agua potable CYII)

Corresponde a zonas destinadas a infraestructuras sociales de redes de abastecimiento de agua potable de Canal de Isabel II. Esta ordenanza será de aplicación en todas las zonas designadas como infraestructuras sociales en el plano 3.1 del presente Plan Parcial.

Según la normativa específica del Canal de Isabel II se distingue entre bandas y franjas de protección:

- BIA (Bandas de Infraestructura de Agua): son las franjas de suelo delimitadas sobre las grandes conducciones en las que se establecen determinadas condiciones de protección.
Su anchura será definida por los Servicios Técnicos del Canal de Isabel II y variará entre los 4 y los 25 metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etcétera. En este caso coincide con la banda expropiada (14 metros).
- FP (Franjas de Protección): son franjas de suelo de 10 metros de anchura adyacentes a ambos lados de una BIA.

Cualquier actuación en dicha banda y franjas quedarán sujetas a las normas específicas aplicables de Canal de Isabel II.

Normas aplicables a todas las zonas de infraestructuras

Al encontrarse el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales, la ejecución de cualquier construcción o estructura [postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), etcétera), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del decreto sobre servidumbres aeronáuticas.

En relación con las áreas de recogida de residuos cuando se presente la solicitud a que se hace referencia en el párrafo anterior y a fin de justificar lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 584/1972 deberá presentarse acreditación sobre los siguientes aspectos:

- Todos los vehículos de transporte de residuos sean de cabina cerrada.
- Todas las operaciones de transferencia se realicen en recinto cerrado.
- En ningún caso se produzcan acopios de residuos a la intemperie que atraigan aves.
- Si se realizan operaciones de lavado de cubas de camiones, las aguas residuales sean tratadas adecuadamente.
- Se adopten las medidas para minimizar la producción de olores.
- Las instalaciones se mantengan limpias y su plan de gestión incluya previsiones de actuación ante accidentes que pudieran ocasionar vertidos de residuos.

4.D. RÉGIMEN DE USOS. NORMAS DE LAS ACTIVIDADES O USOS ELEMENTALES

1. RESIDENCIAL COLECTIVO (HOTELERO)			
DEFINICIÓN	Corresponde a aquellos edificios de servicio colectivo que se destinan a alojamientos comunitarios, tales como residencias, asilos, hoteles, moteles, y sus actividades complementarias, bar, tiendas, peluquería.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	MAS DE 51 HABITACIONES O 4000M2 CONSTR.	X	EDIFICIO EXCLUSIVO Y EXENTO
2	DE 1 A 50 HABITACIONES o más de 1,500M2 CONST.	X	EDIF. EXCL O RELAC. CON ACTIV. EN RESTO EDIF.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
DIMENSIONES MINIMAS	Altura libre espacios públicos 2,70, habitaciones 2,50m garaje 2.20m Para dormitorios, cocinas en dormitorios y accesos interiores se contemplaran como dimensiones mínimas las propias del uso de vivienda familiar definidas en el PGOU de Algete vigente. El resto de los locales cumplirán las dimensiones y condiciones que les fueran de aplicación, además de las fijadas para el uso de vivienda.		
ASCENSORES	si la altura a salvar es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 30 habitaciones o 500m ² (o fracción)		
ASEOS	Locales de utilidad pública 1 inodoro + 1 lavabo para cada sexo. cada 200m ² adic. o fracción se aumenta 1 inodoro por sexo y cada 500m ² adic. o fracción un lavabo por sexo.		
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección		
APARCAMIENTO	1,5 plazas cada 100m ² const. destinados a hospedaje o cada 5 habitaciones (el que resulte superior)		
ESTÁNDAR DE CALIDAD MÍNIMO	Se admitirán únicamente establecimientos que cumplan con las condiciones mínimas establecidos para hoteles de 3 ó mas estrellas por la legislación aplicable.		
NORMATIVA APLICABLE	Se cumplirá con la legislación sectorial estatal y autonómica que sea de aplicación.		

2. COMERCIAL			
DEFINICIÓN	Locales de servicio al público dedicados a la compraventa al por menor y por mayor o permutas de mercancías entre las que se encuentran las siguientes: Alimentación, Ropa; mobiliario, Droguería, Maquinaria, Papel, Aparatos, etc.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	MERCADO DE ABASTOS, EN EDIFICIO EXENTO, HIPERMERCADO	X	EDIFICIO EXCLUSIVO
2	EDIFICIOS CON MAS DEL 60% DEDIC.A COMERCIO	X	EDIFICIO COMPARTIDO O EXENTO
3	EDIFICIOS EXCLUSIVOS COMERCIALES	X	EDIFICIO COMPARTIDO O EXENTO
4	LOCALES COMERCIALES EN SOTANO, PL. BAJA O 1ª	X	SI ESTAN RELACIONADOS CON ACTIVIDAD EN RESTO EDIFICIO
5	LOCALES SOLO EN PB	X	
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
DIMENSIONES MINIMAS	Altura libre sobre rasante 3,0m sótano 2.7m garaje 2.20m Zona atención al publico > 6m ² Iluminación/aireación natural zonas públicas >1/8 sup. local - artif. justificado adecuadamente en Proyecto técnico		
ESCALERAS	Se deberá colocar una escalera ancho > 1,30m cada 500m2 construidos de superficie de venta o fracción		
ASCENSORES	Si la altura a salvar es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 500m2 (o fracción)		
ASEOS	Hasta 100m2 1 inodoro + 1lavabo por sexo. cada 200m2 adicionales o fracción se aumenta 1 inodoro y 1 lavabo. en edificios donde se instalen varias firmas podrán ubicarse en los espacios comunes edificio.		
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m2 const. destinados a comercio o cada 50m2 si la sup dedicada a comercio alimentario es mayor de 400m2. si la sup construida supera los 1.000m2 s.r. deberán disponer de espacio de maniobra en parcela con espacio > 10% plazas aparc. obligatorias		
LIMITACIONES GENERALES	La carga y descarga se realizará dentro de la parcela.		
INCENDIOS	Se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc.		

3.OFICINAS			
DEFINICIÓN	Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; banca, bolsa, despachos profesionales, etc.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	>60% EDIF.SR.USO OFICINAS Y SUP >2.000m ²	X	
2	>60% EDIF.SR. USO OFICINAS Y SUP <2.000m ²	X	
3	<60% EDIF.SR.EDIF.OFIC.UBIC.PL SS,BAJA,1ª o SUP.	X	RELAC. CON ACTIV. EN RESTO EDIF.
4	<60% EDIF. SR. EDIF. OFICINAS UBIC. PLANTA BAJA	X	RELAC. CON ACTIV. EN RESTO EDIF.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
	Semisótano: altura libre > 2.70m. si tiene entrada desde calle altura entrada 2,90m, entrada mediante meseta de >1m de profundo y escaleras ancho >1m. Altura libre sobre ras. 2,7m. sótano 3,0m.: semisótano 2.7m garaje 2.20m. iluminación/aireación natural zonas públicas >1/8 sup. local – artificial, justificado adecuadamente en proyecto técnico		
ESCALERAS	Categoría 1 y 2 usos públicos escalera ancho > 1,30m. categoría 3 usos públicos escalera ancho > 1,0m		
ASCENSORES	Si la altura a salvar es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 500m ² por encima de esta altura.		
ASEOS	Hasta 100m2 1 inodoro + 1lavabo por sexo .. cada 200m ² adicionales o fracción se aumenta 1 inodoro y 1 lavabo. En edificios donde se instalen varias firmas podrán ubicarse en los espacios comunes edificio.		

3.OFICINAS	
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m ² const. Destinados a oficina y 1 cada 50m ² de los espacios dedicados al público en general.
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Solo se admitirán usos de aparcamiento e instalaciones en sótano.

4. ESPECTÁCULOS			
DEFINICIÓN	Locales destinados al público con fines de cultura y recreo.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	>5000 ESPECTADORES EN EDIFICIOS EXENTOS		
2	DE 1501 A 5000 ESPECT. EN EDIF. EXENTOS	X	
3	DE 501 A 1500 ESPECT. EN EDIF. EXENT O USOS MULTIPL	X	
4	DE 251 A 500 ESPECT. EN EDIF. EXENT O USOS MULTIPL	X	
5	HASTA 250 ESPECT. EN EDIF. EXENT O USOS MULTIPL	X	
6	ATRACCIONES, TEATRO, CINE AL AIRE LIBRE, VERBENAS, ZOO	X	
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
INCENDIOS	Se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
APARCAMIENTO	1,5 plazas cada 100m ² const.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Se cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas. real decreto 2816/1982), normativa aplicable en materia de accesibilidad y normativa aplicable de la Comunidad de Madrid.		

5. SOCIAL - RECREATIVO			
DEFINICIÓN	Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social, de relación, esparcimiento, ocio y recreo.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Casinos, discotecas, bares, restaurantes, bingos y boleras.	X	EDIFICIO EXENTO.
2	Casinos, discotecas, bares, restaurantes, bingos 250-500m ² SR	X	EXENTO O REL. CON ACTIV. RESTO EDIF.
3	Bares, restaurantes, cafés <250m ² SR	X	
4	Bares, restaurantes, cafés al aire libre	X	
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
DIMENSIONES MINIMAS	Altura libre sobre ras. 3,0m sótano 2,7m garaje 2,20m		
	Zona atención al público > 6m ²		
ESCALERAS	Categoría 1 usos públicos escalera ancho > 1,30m. categorías 2,3,4 usos públicos escalera ancho > 1,0m		
ASCENSORES	Si la altura a salvar es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 500m ² de superficie construida por encima de esta altura.		
ASEOS	Hasta 100m ² 1 inod + 1lav por sexo. cada 200m ² adic. o fracción se aumenta 1 inod y 1 lavabo. a partir de 100m ² deberán ser independientes por sexos. en edificios donde se instalen varias firmas podrán ubicarse en los espacios comunes edificio.		
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m ² const. Destinados a uso social y 1 cada 50m ² de las zonas dedicadas a estancia de público en general. si la sup construida supera los 1.000m ² s.r. deberán disponer de espacio de maniobra en parcela con espacio > 10% plazas aparc. obligatorias		
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Se cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes. (reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas. real decreto 2816 / 82). normativa aplicable en materia de accesibilidad y normativa aplicable de la Comunidad de Madrid.		

6. INSTITUCIONAL			
DEFINICIÓN	Comprende este uso los locales destinados al servicio administrativos o de formación, ya sean públicos o privados.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Centros administrativos	X	EDIFICIO EXCLUSIVO O COMPARTIDO.
2	Centros de Formación; profesional, idiomas, Laboratorios y centros de investigación, etc.	X	EXENTO O EDIF. COMPARTIDO.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
DIMENSIONES MINIMAS	Altura libre sobre ras. 3,0m sótano 2,7m garaje 2,20m		
	zona atención al público > 6m ²		
ESCALERAS	Categoría 1 usos públicos escalera ancho > 1,30m. categorías 2,3,4 usos públicos escalera ancho > 1,0m		
ASCENSORES	Si la altura a salvar es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 500m ² de superficie construida por encima de esta altura.		
ASEOS	Hasta 100m ² 1 inod + 1lav por sexo. cada 200m ² adic. o fracción se aumenta 1 inod y 1 lavabo. a partir de 100m ² deberán ser independientes por sexos. en edificios donde se instalen varias firmas podrán ubicarse en los espacios comunes edificio.		

6. INSTITUCIONAL	
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m ² const. destinados a uso social y 1 cada 50m ² de las zonas dedicadas a estancia de público en general. si la sup construida supera los 1.000m ² s.r. deberán disponer de espacio de maniobra en parcela con espacio > 10% plazas aparc. obligatorias
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Se cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes (reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas. real decreto 2816 / 82). normativa aplicable en materia de accesibilidad y normativa aplicable de la Comunidad de Madrid. MIENTRAS EL ÁMBITO SE SITUÉ BAJO LA HUELLA ACÚSTICA DEL AEROPUERTO DE BARAJAS QUEDAN PROHIBIDOS EL USO DOTACIONAL EDUCATIVO (colegios, guarderías y Escuelas Infantiles) Y EL SANITARIO (Cuando el servicio implique la estancia de pacientes en el ámbito y no suponga una simple asistencia ambulatoria).

7. CULTURAL			
DEFINICIÓN	Comprende este uso los edificios y locales destinados a la cultura ya sean públicos o privados.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Centros Culturales	X	EDIF. EXCLUSIVO O REL. CON RESTO ACTIV.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
DIMENSIONES MINIMAS	Sótano: altura libre > 3m. ha de estar unido mediante escalera de ancho > 1m con local superior, (la normativa contra incendios vigente ha de admitir también dicha ubicación) Semisótano: altura libre > 2.70m. si tiene entrada desde calle altura entrada 2,90m, entrada mediante meseta de >1m de profundo y escaleras ancho >1m. Altura libre sobre ras. 2,7m. sótano 3,0m.: semisótano 2.7m garajes 2.20m		
ESCALERAS	Categoría 1 usos públicos escalera ancho > 1,30m.		
ASCENSORES	Si la altura a salvar es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 500m ² por encima de esta altura.		
ASEOS	Hasta 100m ² 1 inod + 1lav por sexo. cada 200m ² adic. o fracción se aumenta 1 inod y 1 lavabo. a partir de 100m ² deberán ser independientes por sexos. en edificios donde se instalen varias firmas podrán ubicarse en los espacios comunes edificio.		
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m ² const. Destinados a docencia / cultural y 1 cada 50m ² de los espacios dedicados al público en general.		
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fije la normativa aplicable en materia de accesibilidad y normativa aplicable de la Comunidad de Madrid y resto de disposiciones vigentes aplicables		

8. RELIGIOSO			
DEFINICIÓN	Comprende este uso los edificios y locales destinados al culto público y privado		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Centros religiosos	X	EDIF. EXCLUSIVO O REL. CON RESTO ACTIV.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
DIMENSIONES MINIMAS	Sótano: altura libre > 3m. ha de estar unido mediante escalera de ancho > 1m con local superior, (la normativa contra incendios vigente ha de admitir también dicha ubicación) Semisótano: altura libre > 2.70m. si tiene entrada desde calle altura entrada 2,90m, entrada mediante meseta de >1m de profundo y escaleras ancho >1m. Altura libre sobre ras. 2,7m. sótano 3,0m.: semisótano 2.7m garajes 2.20m		
ESCALERAS	Categoría 1 usos públicos escalera ancho > 1,30m.		
ASCENSORES	Si la altura a salvar es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 500m ² por encima de esta altura.		
ASEOS	hasta 100m ² 1 inod + 1lav por sexo. cada 200m ² adic. o fracción se aumenta 1 inod y 1 lavabo. a partir de 100m ² deberán ser independientes por sexos. en edificios donde se instalen varias firmas podrán ubicarse en los espacios comunes edificio.		
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m ² const. Destinados a docencia / cultural y 1 cada 50m ² de los espacios dedicados al público en general.		
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fije la normativa aplicable en materia de accesibilidad y normativa aplicable de la Comunidad de Madrid y resto de disposiciones vigentes aplicables		

9. DEPORTIVO			
DEFINICIÓN	Comprende este uso los edificios y locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deporte.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Instalaciones Unitarias (tenis, piscina. 2 unid. max)	X	EDIF. EXCLUSIVO O REL. CON RESTO ACTIV.
2	Instalaciones múltiples públicas o privadas	X	EDIF. EXCLUSIVO O REL. CON RESTO ACTIV.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes. (reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas. real decreto 2816 / 82) normativa aplicable en materia de accesibilidad y normativa aplicable de la Comunidad de Madrid		

10. ASISTENCIAL – EMERGENCIAS - VETERINARIO

DEFINICIÓN	Corresponde a los edificios dedicados al tratamiento de emergencias, atención asistencial clínica de personas o animales, centros de estética, Spas, etc.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Emergencias, Atención sanitaria sin hospitalización	X	EDIF. EXCLUSIVO O EDIF. COMPARTIDO
2	Clínicas veterinarias, Dentales, Estéticas, Spa, o similares sin hospitalización.	X	EDIF. EXCLUSIVO O EDIF. COMPARTIDO
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, y en su caso las condiciones que le fueran aplicables de entre las que regula el vigente PGOU de Algete . MIENTRAS EL ÁMBITO SE SITÚE BAJO LA HUELLA ACÚSTICA DEL AEROPUERTO DE BARAJAS QUEDAN PROHIBIDOS EL USO DOTACIONAL EDUCATIVO (colegios, guarderías y Escuelas Infantiles) Y EL SANITARIO (Cuando el servicio implique la estancia de pacientes en el ámbito y no suponga una simple asistencia ambulatoria).		

11. ARTESANÍA

DEFINICIÓN	Comprende las actividades de artes u oficios.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Talleres familiares, activ. escasa ent. ind./comerc. en edif. otros usos	X	EDIF COMPARTIDO.
2	Artesanía de Servicio, igual que categ.1 pero sin caract. familiar	X	EDIF COMPARTIDO.
3	Artesanía de servicio en edificio exclusivo	X	EDIFICIO EXCLUSIVO
4	Talleres de Artesanía: estudios de escultor, pintor, etc	X	EDIF EXCL. O COMPARTIDO.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
DIMENSIONES MINIMAS	Deberán tener ventilación natural o forzada		
ESCALERAS	Categoría 1 y 2 usos públicos escalera ancho > 1,30m. categoría 3 usos públicos escalera ancho > 1,0m		
ASCENSORES	Si la altura a salvar (en zonas públicas) es mayor de 8m se deberá colocar un ascensor cada 500m ² por encima de esta altura.		
ASEOS	Estarán dotados al menos de un inodoro, ducha y lavabo por cada local individualizado por sexo, en edificios de uso compartido podrán estar situados en espacios públicos comunes		
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m ² const. s.r. o por cada estudio o local de uso individualizado		
INCENDIOS	se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.		

12. INDUSTRIA

DEFINICIÓN	Comprende Los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y transformación. Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios dedicados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manuf., y los almacenes sin venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
0	ALMACENAJE DE PRODUCTOS SIN MOLESTIA PARA OTROS USOS NO INDUSTRIALES	X	EDIF REL. CON RESTO ACTIV. O EXCL.
1	ACTIVIDADES SIN MOLESTIA PARA OTROS USOS NO INDUSTRIALES	X	EDIF REL. CON RESTO ACTIV. O EXCL.
2	ACTIVIDADES MOLESTA PERO COMPAT. OTROS USOS NO INDUST.	X	EDIF REL. CON RESTO ACTIV. O EXCL.
3	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES. OTROS USOS NO INDUST.	X	EDIFICIO EXCLUSIVO INDUSTRIAL
4	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES. OTROS ACTIV. INDUSTRIALES EN EL MISMO EDIFICIO	X	EDIFICIO EXCLUSIVO
CONDICIONES PARA LAS CLASES PERMITIDAS			
CORRECCION EN LA CLASIFICACION DE ACTIVIDADES	El almacenaje de productos explosivos o inflamables , siempre estarán en clase 4 debiendo además cumplir la normativa específica y contar licencia de actividad en la que quede recogido específicamente. queda prohibida la instalación de maquinaria que produzca perturbaciones radioactivas o eléctricas en cualquier otro equipo o maquinaria, así como lesiones a las personas o al medio ambiente.		
LIMITES MAXIMOS	En edificio comp. con otros usos no indust.: ruido: 70db / potencia: 300 cv En edificio compartido con otros usos indust.: ruido: 90db / potencia: 500cv En edificio exclusivo - ruido: 100db / potencia: sin limite Ruidos: no deberán exceder de los límites por clase excep. Trabajos ocasionales de transporte o construcción. Vibraciones: se deberán aislar con bancadas las maquinas que las produzcan no debiendo exceder de 15 pals en los puntos que puedan producir molestias o lesiones en las clases 1 y 2 y de 25 pals para el resto de las clases Deslumbramientos: en los procesos con fuentes luminosas de gran intensidad se deberán disponer de elementos que protejan de molestias a vecinos y lesiones a los propios trabajadores.		

12. INDUSTRIA	
LÍMITES MÁXIMOS	Polvo, humos, vapores y gases: el límite de emisión de humo gris visible será de 2 en la escala de microringlemann o de 3 si solamente se producen durante 4 minutos cada media hora., el límite máximo de polvo a o° y 750mm hg será de 1,5gr/m3, y la cantidad total de polvo no podrá superar los 40kg/hora Olores: no se permitirá ninguna manipulación de materias que produzcan olores fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela emisora. Contaminación: no se permitirá ningún tipo de emisión que pueda producir lesiones a los seres vivos, el medio ambiente o a los bienes.
POTENCIA MÁXIMA	Vendrá determinada por la suma de las potencias parciales de motores que accionan las maquinas, sin incluir maquinas portátiles, elevadores, aire acondicionado, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevar agua, u otras maquinas que no estén directamente implicadas en la actividad a evaluar. la potencia máxima se podrá aumentar hasta un 50% siempre que no se excedan los niveles máximos de ruido.
NIVEL MÁXIMO DE RUIDO	Los niveles de ruido se podrán medir en los locales o edificios vecinos afectados, entendiendo además que las calles y las vías públicas han de estar libres de contaminación acústica por lo que también se deberán cumplir y podrán medir en los espacios públicos.
TAMAÑO	Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener un tamaño superior a 2m2/operario de planta y 12m3/operario de volumen. También deberán tener huecos de iluminación y ventilación natural a razón de 1/8 de la planta del local o artificial adecuada a las condiciones de la actividad, condición que deberá quedar justificada en el correspondiente proyecto y que deberá ser aprobada por los servicios técnicos municipales. A efectos de computar la superficie afectada por la industria no se computará espacio de oficinas o comerciales asociados a este si tienen acceso diferenciado desde el exterior o desde un vestíbulo distribuidor.
ESCALERAS	Uso de menos de 50 operarios >=1m, mas de 50 operarios >=1,30m.
ASEOS	Dispondrán de aseos independientes por sexos a razón de 1 inod + 1lav + 1 urin+ 1 ducha cada 20 obreros ó 1000m2 o fracción superior a 10 obreros ó 500m2
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m2 const. destinados a uso industrial / almacenaje.
ESPACIO DE CARGA Y DESCARGA+A206	Si la sup dedicada a producción o almacenaje supera los 500m2 s.r. deberán disponer de espacio de maniobra en int edificio o parcela con espacio para un camión y bandas laterales de 1 metro. para superficie mayores de 1,000m2 deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad mas por cada 1.000m2 dedicados a producción/almacenaje adicionales
VERTIDOS LIQUIDOS INDUSTRIALES	Para proteccion de la red de saneamiento: ausencia de sustancias: inflamables y/o explosivos, que puedan producir obstrucciones, con ph inf a 6 ó superior a 9, con temperatura sup. a 40º, con mas de 1500 ppm de sulfatos, que puedan reaccionar en el alcantarillado con alguno de los efectos citados anteriormente, derivada de la combustión de motores. Para la proteccion de la estación depuradora: no se admitirán vertidos que puedan producir obstrucciones, corrosión, abrasión, espumas que puedan afectar a las sondas de nivel o sustancias con flotación que interfieran en los procesos de flotación. Composición global del afluente: no se admitirá que el afluente sobrepase los límites de concentración siguientes: mat en suspensión 1000ppm -- mat. sedimentable 10 ml/l -- db0 1000ppm -- dq0 1000ppm -- dq0/db0 < 2 -- sulfuros 5 ppm (s) - cianuros 2 ppm- formol 20ppm- dióxido de azufre 5ppm - cromo hexavalente 0,5ppm- cromo total 5ppm- cobre 3ppm- níquel 5ppm- cinc 10ppm- plomo 1ppm. Se dispondrá dentro de cada parcela de arqueta de toma de muestras según ley 10/93 de la Comunidad de Madrid.
INCENDIOS	Se deberá cumplir normativa protección
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Las instalaciones eléctricas, los motores, las maquinas y en general todos los elementos industriales susceptibles de generar molestias o lesiones a personas o al medio cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes, debiendo estar su instalación y uso avalado por los certificados y/o proyectos que fuesen legalmente exigibles.

13. RED VIARIA			
DEFINICIÓN	Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio de los sistemas públicos de transporte de personas y mercancías		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	RED VIARIA: MOV. Y ESTACIONAM. DE VEH Y PEATONES	X	
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
ACERAS	Ancho mínimo acera 2.50m Ancho mínimo libre de paso de 1,50m. (*) en el vial de sg denominado v.2.7, via de servicio de la m-106 y prolongación de esta, la anchura de la acera será de 2.30m por coherencia con lo aprobado previamente para el sector colindante, s8, con el que se comparte la via de servicio.		
VIALES	Siempre que la topografía lo permita pendiente de las calles >1% y <8%		
ARBOLADO	Se deberán arbolar las aceras, formando un conjunto coherente con el resto de los elementos de mobiliario urbano, farolas, accesos a parcelas, aparcamiento, etc. y siempre que resulte compatible con la ley de accesibilidad y los condicionantes técnicos derivados de las instalaciones ubicadas bajo las aceras.		
ANCHO VIALES	Si dan a edificios de menos de 3 alturas, 12m, si dan a edificios con 3 mas de alturas, 14m		
ESTACIONAM. EN VIA PUBLICA	En línea 2,20m, batería 5m, espina 4m		
OTRAS LIMITACIONES	Se observaran el cumplimiento de las normativas vigentes aplicables, accesibilidad, trafico, incendios, etc.		

14. GARAJES - APARCAMIENTO			
DEFINICIÓN	Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de VEHÍCULOS de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos de coches, caravanas o vehículos pesados.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	Garaje aparcamiento en Pl. baja Semisótano y Sótano.	X	
2	Garaje-aparcamiento en parcela privada (esp. libr. priv.)	X	

14. GARAJES - APARCAMIENTO			
3	Garaje aparcamiento en edificio exclusivo	X	EDIFICIO EXCLUSIVO
4	Garaje aparcamiento en manzana completa	X	MANZANA EXCLUSIVA
5	Servicio Público de Transportes (viajeros y mercancías)	X	EDIFICIO EXCLUSIVO
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
PLAZAS DE APARCAMIENTO	DOTACION	Para usos especiales no asimilables a ninguno de los especificados en el presente plan los servicios técnicos municipales fijaran la dotación necesaria.	
	UBICACIÓN	Las plazas de aparcamiento podrán ubicarse en los espacios libres o edificados de las parcelas privadas, de una sola propiedad o de una propiedad mancomunada. En el caso de estar en superficie no se autorizan otras obras que las de pavimentación y/o marquesinas quitasol sobre los aparcamientos. No se podrá utilizar el espacio bajo el retranqueo a alineación oficial. Los aparcamientos en superficie estarán a la misma cota que la rasante del terreno circundante.	
ACCESOS PEATONALES	NUMERO	Los accesos de peatones deberán ser exclusivos y diferenciados de los de peatones salvo en los garajes de menos de 600m2. En cada planta deberá haber salidas de peatones que garanticen una distancia de evacuación inferior a 40m. Para garajes de mas de 2.000m2 se deberán establecer itinerarios exclusivos.	
	DIMENSION	Se deberá garantizar el cumplimiento de la legislación sobre accesibilidad, garantizando que los itinerarios peatonales, tanto horizontales como verticales se adaptan a las prescripciones de dicha ley, debiendo al menos existir un acceso practicable para minusválidos al garaje cuando su uso sea publico.	
ACCESOS VEHICULOS	UBICACIÓN Y NÚMERO	Para garajes de < 600m2 de sup. se podrá utilizar el portal del edificio, cuando sea para uso exclusivo, podrán dar acceso a locales autorizados mediante puerta rf adecuada en garajes <200m2 y en garajes de 200 a 600m2 cuando el ancho de la entrada sea superior a 4 metros. la zona peatonal deberá tener un ancho mayor de 0,90m y estará sobreelevada 10cm	
		Para garajes de 600m2 a 2,000m2 podrán disponer de un solo acceso para vehículos pero contarán con otro peatonal distanciado de aquel con vestíbulo de independencia.	
		En garajes de 2,000 a 6.000m2 la salida y entrada deberán estar diferenciadas y contar con un ancho individual de 3m. En los garajes de >6,000m2 se deberá contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferenciadas.	
		Se procurara no eliminar árboles existentes en aceras al realizar nuevos accesos	
	TAMAÑO	Dispondrán en todos sus accesos para vehículos de un espacio de 3m de ancho x 5m de fondo y 2m de altura en el punto mas desfavorable. Se deberá ajustar a la rasante de la acera sin alterarla. la puerta no sobresaldrá de la alineación oficial.	
	ANCHO	Garajes de sup. construida < 600m2 de --> ancho de acceso > 3m garajes de sup. construida > 600m2 ---> ancho de acceso de 3,4 ó 5 metros según den a calles de ancho >15m, 15-10 ó <10 m respectivamente	
RAMPAS	Las rampas de acceso y comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento no podrán ser bidireccionales, salvo si su trazado es rectilíneo. Nunca podrán superar el 12% de pendiente media en tramos curvos, ni el 18% en tramos rectos.		
DIMENSIONES MINIMAS	plazas grandes 5x2,5m plazas pequeñas 4.5x2,2m plazas minusválido (4,5x2,20m+ 1 pasillo libre de 1,20m en lateral de la plaza)		
	Se dispondrá de 10% plazas grandes, 88% plazas pequeñas, 2% plazas minusválido		
	No podrán considerarse como plaza de aparcamiento espacios sin acceso o no maniobrables		
	El garaje deberá justificar un ratio superior a 20m2/ plaza incl. accesos y calles.		
CIRCULACION	Cuando el aparcamiento a ambos lados de un vial sea en línea este deberá tener al menos 3,00 m de ancho, si existe aparcamiento en batería el ancho deberá ser mayor de 5,00m, en caso de viales bidireccionales los ancho mínimos serán de 4,50m y de 6,80m respectivamente.		
VENTILACION	Se deberá justificar la no acumulación de gases nocivos, deberá existir un detector de CO cada 500m2, y una instalación de extracción mecánica automática por chimeneas o patios al exterior hasta una altura superior a 1m al patio o cubierta donde finalicen. Para ventilación natural 1m2/200m2 de garaje con conductos verticales .repartidos en una trama imaginaria a razón de 1 por cada cuadrado de 20m de lado. Para ventilación forzada un equipo que garantice 6 renovaciones hora, con dos bocas cada cuadrado de la trama imag. de 15m de lado. En edificios exclusivos se admite ventilación por fachadas si están separadas mas de 4 m de las fincas colindantes.		
ILUMINACION	Se admite iluminación natural y artificial, se deberá justificar el grado de iluminación adecuado en todo momento, asi como alumbrado de emergencia según la normativa vigente.		
EXTINTORES / ARENEROS / HIDRANTES	Garajes < 50m2 solo arenero 25 litros y pala. Garajes >50m2 cada 500m2 4 extintores un arenero de 25 litros, una pala, y un deposito de trapos. Cada planta de un garaje tendrá al menos 2 extintores independientemente de su tamaño. Los garajes de 3 ó mas plantas deberán contar con un sistema de detectores de desequilibrio térmico y ruptura de circuito centralizados en los accesos cerca de la vía publica. en los garajes de mas de 2,000m2 dispondrán de un hidrante reglamentario en las cercanías de cada acceso a la vía publica, y en los de mas de 6.000m2 un sistema automático de detección y extinción de incendios. Todos los elementos indicados deberán además cumplir al menos los estándares y tipos especificados en la normativa contra incendios.		
DESAGUES	Deberán existir en número y disposición suficiente, debiendo contar con un sistema de depuración de grasas previo al vertido en la red municipal de saneamiento.		
ESCALERAS	Las escaleras deberán tener un ancho mínimo de 1.30m		
ASCENSORES	Si la altura a salvar (en zonas públicas) es mayor de 8m se deberán colocar dos ascensores y uno mas cada 1,000m2 en que exceda la superficie de cada planta de 2,000m2. Se admiten aparatos elevacoche cuando solo se cuente con este acceso, se instalará uno cada 20 plazas o fracción de 10, el espacio de espera horiz. será de 10m de fondo por 6 de ancho.		
INCENDIOS	Se deberá cumplir normativa protección contra incendios, que prevalecerá sobre las condiciones de este plan en caso de contradicción.		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
EXPLOTACION	Queda prohibido hacer fuego o fumar en el garaje, ocupar las vías de circulación, el almacenamiento de combustibles (que si son de las instalaciones energéticas del edificio deberán estar aisladas del garaje y contar con los proyectos y permisos necesarios), las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como chapistas, pintura, prueba de motores, etc.		

14. GARAJES - APARCAMIENTO

DEPENDENCIAS AUXILIARES	Se podrán autorizar, siempre que cumplan con la normativa sectorial aplicable, zonas de talleres, carga de baterías, prueba de motores, engrase y lavado en zonas anexas aisladas del garaje, el almacenamiento de combustible y repostaje requerirá además el uso exclusivo de garaje - aparcamiento en el edificio o solar
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes. Los aparcamientos en superficie se acondicionaran con vegetación, para integrarlos mejor en el entorno. Los aparcamientos sobre rasante se adaptaran a las condiciones de la zona donde se edifique. Para aparcamientos bajo espacios públicos se estará a las condiciones que especifique el ayuntamiento.

15. SERVICIO DE TRANSPORTE

DEFINICIÓN	Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio de los sistemas de transporte de personas y mercancías		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	ESTAC. DE SERV. DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS	X	
2	ESTAC. DE SERV. DE TRANSPORTE DE PERSONAS	X	
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
UBICACIÓN	Para la clase 2, su ubicación vendrá detallada en los planes sectoriales debiendo ajustarse a las normativas específicas del Ministerio de Fomento.		
APARCAMIENTO	1.5 plazas cada 100m2 const.		
INCENDIOS	Se deberá cumplir normativa protección.		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.		

16. SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

DEFINICIÓN	Se incluyen bajo este uso las instalaciones al servicio del automóvil, tales como estaciones de servicio, talleres del AUTOMÓVIL y depósitos de VEHÍCULOS usados tanto para venta como para desguace.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	ESTACIONES DE SERVICIO	X	EDIF REL. CON RESTO ACTIV. O EXENTO.
2	TALLERES DEL AUTOMÓVIL	X	EDIF REL. CON RESTO ACTIV. O EXENTO.
3	EXPOSICIÓN Y VENTA DE VEHÍCULOS	X	EDIF REL. CON RESTO ACTIV. O EXENTO.
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
ESTACIONES DE SERVICIO	Dispondrán de plazas de aparcamiento suficientes para no entorpecer el tráfico, con un mínimo de 2 plazas por surtidor. Los talleres anexos no podrán tener una superficie mayor de 100m2 y dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 25m2 de taller.		
TALLERES DEL AUTOMÓVIL	Dispondrán en todos sus accesos para vehículos de un espacio de 3m de ancho x 5m de fondo y 2m de altura en el punto más desfavorable. Se deberá ajustar a la rasante de la acera sin alterarla. La puerta no sobresaldrá de la alineación oficial. En edificios de usos compartidos no industriales la potencia instalada no excederá de 60 caballos de vapor., y se dispondrán dentro del taller de una plaza de aparcamiento por cada 10m2 de taller. En edificios exentos no habrá limitación de potencia debiendo disponer en ese caso de 1 plaza de aparcamiento por cada 3cv de potencia instalada con un mínimo de 100m2.		
INCENDIOS	Se deberá cumplir normativa protección		
MOLESTIAS	Se deberán articular medidas necesarias para evitar al entorno molestias, olores, humos, ruidos, etc., siendo aplicable la legislación ambiental vigente en el momento de entrada en vigor de la actividad.		
LIMITACIONES ESPECIFICAS	Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.		

17. PARQUES Y JARDINES

DEFINICIÓN	Comprende Los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.		
CLASES	DEFINICIÓN DE CADA CLASE	PERMITIDA	CONDICIONES ADMISIÓN
1	PARQUE URBANO - DOT. DESTINADAS OCIO, REPOSO, CALIDAD AMB.	X	
2	PARQUE DEPORTIVO - DEPORTE AL AIRE LIBRE	X	
3	JARDÍN - ESPACIOS AJARDINADOS URBANOS - ORNATO Y ESTÉTICA	X	
4	ÁREA AJARDINADA - ÁREAS CON ACONDICIONAM. VEGETAL	X	
CONDICIONES PARA LAS CLASES ADMITIDAS			
PARQUES URBANOS	Primarán las zonas forestadas sobre las urbanizadas (soladas o no ajardinadas), pudiendo formarse por combinación de elementos de ajardinamiento Podrá disponerse edificación solo para usos de ocio y cultura con una superficie máxima cerrada del 1% de la superficie del parque, mas 1% exterior abierto asignado al mismo uso, todo ello con una altura máxima de 4m. Los parques urbanos contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado, contarán con la presencia de agua en un 5% de su superficie.		
PARQUES DEPORTIVOS	Se dispondrán al aire libre aunque hasta el 10% de la sup. total podrá ser cubierto, contando una edificabilidad de 0,1m2/m2		
JARDINES	Se diseñaran dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de persona. Dispondrán de zonas de juego infantiles y pre adolescente, areneros y agua ornamental, contarán con cultivos de flores y arbolado. no se dispondrán espacio para el deporte, y no se autorizan las edificaciones para jardines de menos de 1,000m2.		
ÁREAS AJARDINADAS	Se diseñaran teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. las alteraciones que estas puedan sufrir para mejorar el trafico se entenderá que no altera el plan general.		

Se deberá cumplir el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, artículo 3, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

En Algete, a 30 de marzo de 2012.—El concejal-delegado de Economía, Hacienda y Administración General, Cesáreo de la Puebla de Mesa.

(02/2.815/12)