
CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Artículo 4.1. Regulación de usos

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano, a través de las condiciones de uso establecidas para cada área homogénea y zona de ordenanza.

En el suelo urbanizable sectorizado se estará a la regulación de carácter general de usos que a continuación se desarrolla por tratarse de una regulación para todo el territorial municipal, aún cuando en este caso, los Planes Parciales podrán hacer las precisiones específicas que sean necesarias.

En el suelo urbanizable no sectorizado (en tanto no se desarrolle mediante Plan de Sectorización) y en cada categoría prevista del suelo no urbanizable de protección se determinan los usos pormenorizados admisibles en sus respectivos capítulos 10 y 11.

Artículo 4.2. Tipos de usos

Cuando sobre una misma parcela o edificación se den diferentes usos, cada uso cumplirá las especificaciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas 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.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal o característico, uso compatible o admisible y uso prohibido.

4.2.1. Uso principal o característico.

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Se puede entender también como el destino funcional que el Plan General le atribuye en relación al conjunto. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación, o porcentaje de él.

4.2.2. Uso compatible o admisible

Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Los usos admisibles no podrán rebasar el 49 % de la edificabilidad total de la parcela excepto que en la zona de ordenanza de aplicación se establezca lo contrario. Todo esto,

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

4.2.3. Uso prohibido

Es aquél que por su incompatibilidad 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 se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y compatibles dentro de cada zona de ordenanza o grado de la misma.

Artículo 4.3. Clases de usos

A los efectos del Plan General, los usos se clasifican en las siguientes clases:

- Residencial.
- Terciario: comercial, oficinas y hostelero.
- Equipamientos
- Industrial y almacén
- Espacios libres
- Aparcamiento.
- Estaciones de servicio
- Agropecuario
- Vías pecuarias

Artículo 4.4. Uso residencial

4.4.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y dependencias destinadas al alojamiento de personas en forma permanente.

- Categoría 1ª - Vivienda unifamiliar.- 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 entre medianerías, adosada, pareada o aislada. La parcela deberá cumplir las condiciones de parcela mínima.

Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares, se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje etc.), y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal. Todo ello, siempre que se cumpla la condición de número de viviendas según la parcela mínima de la zona de ordenanza y grado que le corresponda.

- Categoría 2ª - Vivienda multifamiliar o colectiva: Cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.4.2. Condiciones particulares.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

Condiciones de iluminación natural, visibilidad desde el alojamiento y ventilación.- Quedan expresamente prohibidas las viviendas interiores. Todas las piezas habitables de una vivienda deben contar con aberturas al espacio exterior (vía pública, patio abierto de manzana y patio de ventilación e iluminación). Al menos la abertura exterior de la pieza destinada a estar-comedor-salón, deberá ser a vía pública o patio abierto de manzana.

La superficie acristalada de las aberturas en contacto con el espacio exterior, debe contar con una superficie que 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.

Se exceptúa de las reglas anteriores las piezas de baño y aseo. Los cuartos de baño y aseo y, en general, de servicio, que no tengan ventilación directa a fachada o patio, tendrán un conducto independiente o colectivo de ventilación forzada, estática o dinámica. En ambos casos, la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,50 m².

Condiciones de servicios e instalaciones

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

Los edificios contarán con contadores individuales de agua para cada vivienda y local y mecanismos adecuados tendentes al máximo ahorro de agua (economizadores de chorro, mecanismos reductores del caudal, mecanismos limitadores de la descarga de cisternas etc).

- Suministro de energía eléctrica.- Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- Red de saneamiento.- Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas a través de su conexión con la red municipal existente en el suelo urbano y urbanizable, siendo posible en suelo no urbanizable de protección hacerlo a través de otros sistemas como fosas sépticas.

- Calefacción.- La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.
- Basuras.- Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

Condiciones de evacuación de humos y gases.- Se prohíbe 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. Se garantizará que la salida de humos en un radio de 4 m. se encuentra a una altura que como mínimo será de 0,80 m por encima del caballete de cubierta. En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

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.

Condición de superficie y dimensiones mínimas.- El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, un dormitorio doble y baño, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento.

- Vestíbulo: 2,5 m²
- Cocina: 5 m².
- Estar-comedor: 15 m² en vivienda de menos de 3 dormitorios, entre 15 y 20 m² para 3 dormitorios y mayor de 20 m², en vivienda de más de tres dormitorios.
- Dormitorio: 6 m² el individual y 10 m² el doble.
- Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m².
- Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m².

En edificaciones multifamiliares (categoría 2ª) se permite con una limitación del 20 % de la edificabilidad, apartamentos o estudios en pieza única con una superficie mínima acorde con el programa mínimo.

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m. En caso de pasillos o corredores de zonas comunes de viviendas multifamiliares, este ancho no será inferior en ningún caso a 1,10 m. En caso de existir ascensor, frente a las salidas del mismo se deberá contar con un espacio de maniobra donde al menos se pueda inscribir un círculo mínimo de 1,50 m de diámetro. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación y normativa sobre incendios y accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

En el caso de tener dos o más dormitorios, será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los mismos.

Con carácter general la altura libre mínima de las estancias para uso residencial será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y tres metros (3,00 m) en planta baja de uso comercial en zona de casco. No obstante, los espacios destinados a cocina podrán contar con una altura libre mínima de dos metros treinta centímetros (2,30 m) y los espacios destinados a servicios de la vivienda, entre los que se pueden encuadrar los cuartos de baño y aseo, podrán tener una altura libre igual o superior a dos metros veinte centímetros (2,20 m).

En las plantas bajo cubierta se deberán cumplir las condiciones de altura del artículo 5.5.6.

Condiciones de posición.- Se prohíbe específicamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

Condiciones de aparcamiento.- Conforme a lo determinado en el art. 36.6.c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable toda la edificación de nueva planta deberá contar al menos con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela que se considera. Este estándar será de aplicación igualmente a toda la edificación de nueva planta en suelo urbano consolidado, excepto cuando se establezca lo contrario en la zona ordenanza de aplicación o cuando las condiciones de la parcela no lo permitan, debiendo justificarse en el proyecto de ejecución de la edificación de nueva planta.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o cubierta en planta baja, semisótano o sótano.

Artículo 4.5. Uso terciario: comercial, oficinas y hostelero

4.5.1. Definición y categorías

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter 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 (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.).

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1^a. Despachos profesionales y oficinas localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin superar el 50% del uso principal en el total del edificio.
- Categoría 2^a. Despachos profesionales, oficinas y locales comerciales y hosteleros localizados en planta baja.

- Categoría 3ª. Oficinas, establecimientos comerciales y hosteleros etc., en edificio exclusivo.

4.5.2. Condiciones particulares

Se consideran condiciones generales las reflejadas en los apartados de condiciones de iluminación natural, visibilidad desde el alojamiento y ventilación, condiciones de servicios e instalaciones, condiciones de evacuación de humos y gases y condiciones de superficie y dimensiones mínimas del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de hostelería.

Además de lo señalado en esta Normativa y de lo expuesto anteriormente, será de aplicación todo lo determinado por la legislación vigente sectorial de cada una de las actividades posibles.

Condiciones particulares de los espacios públicos.- La zona destinada al público en el local no será inferior a 8 m² de superficie.

No se admitirán los usos públicos comerciales en plantas sótano, excepto que se destinen a almacén o área de instalaciones de la edificación. Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Condiciones de servicios higiénicas.- Para todas las categorías deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie destinada a venta o estancia pública. A partir de locales de más de 100 m² de superficie destinada a venta o uso público, se independizarán respecto a los sexos. No podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose de un vestíbulo de transición.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua.

Condiciones de aparcamiento.- Conforme a lo determinado en el art. 36.6.c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable toda la edificación de nueva planta deberá contar al menos con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela que se considera. Este estándar será de aplicación igualmente a toda la edificación de nueva planta en suelo urbano consolidado, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación o cuando las condiciones de la parcela no lo permitan, debiendo justificarse en el proyecto de ejecución de la edificación de nueva planta.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o cubierta en planta baja, semisótano o sótano.

Condiciones de ahorro efectivo de agua.- Se deberán utilizar mecanismos economizadores de consumo de agua, como reductores de caudal, inodoros y duchas de bajo consumo, temporizadores de grifos así como empleo de especies adaptadas en las zonas ajardinadas.

Artículo 4.6. Uso de equipamientos

4.6.1. Definición y categorías.

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

Se establecen las siguientes clases según el uso:

- Clase educación.- Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como academias privadas.
- Clase cultura.- Salas de exposiciones independientes o asociadas a otros usos (terciario, comercial etc.) y centros culturales, museos y bibliotecas.
- Clase asistencial.- Centros de reunión, clubs, ludotecas, residencias de ancianos y centros de prestación de servicios de asistencia social y/o religiosa sin residencia.
- Clase sanitario.- Clínicas, ambulatorios y establecimientos sanitarios análogos sin internamiento. Establecimientos sanitarios con internamiento (hospitales, clínicas etc). Establecimientos veterinarios.
- Clase religioso.- Iglesias y otros centros de culto.
- Clase deportivo.- Locales cerrados para la práctica deportiva con o sin espectadores.
- Clase administración.- Centros y sedes de la administración estatal, autonómica o local y oficinas con atención al público de las mismas administraciones.
- Clase servicios públicos.- Mercados, cementerios, locales para la policía, bomberos etc.

Se establecen las siguientes categorías según su situación:

- Categoría 1ª. Centros en los que la superficie dedicada a este uso no supere el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª. Centros en planta baja.

- Categoría 3ª. Centros en edificio exclusivo.

4.6.2. Condiciones particulares

Será de aplicación la legislación sectorial específica de cada clase y categoría de uso dictada por la Administración que corresponda en cada caso, sea cual sea la titularidad.

Cuando acojan actividades de reunión, espectáculos etc., con espectadores 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.

Quedan excluidas del uso público las plantas bajo rasante.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las 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.

Condiciones de aparcamiento.- Conforme a lo determinado en el art. 36.6.c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable toda la edificación de nueva planta deberá contar al menos con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela que se considera. Este estándar será de aplicación igualmente a toda la edificación de nueva planta en suelo urbano consolidado, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación o cuando las condiciones de la parcela no lo permitan debiendo justificarse en el proyecto de ejecución de la edificación de nueva planta. La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o cubierta en planta baja, semisótano o sótano.

Los centros escolares de más de 1000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

En ninguna de las clases y categorías se permitirá el uso de las plantas en sótano para estancias vivideras o de reunión, siendo por tanto admisible en las mismas el uso de almacén o instalaciones del centro.

Condiciones de ahorro efectivo de agua.- Se deberán utilizar mecanismos economizadores de consumo de agua, como reductores de caudal, inodoros y duchas de bajo consumo, temporizadores de grifos así como empleo de especies adaptadas en las zonas ajardinadas.

Artículo 4.7. Uso de industria y almacenes

4.7.1. Definición y categorías

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas, como el almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes:

- Categoría 1ª. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo, ni olores, ni originan ruidos, ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva 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 al requerir un dimensionamiento de infraestructuras, que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
- Categoría 4ª. Industrias de explotación de recursos naturales o forma de energía o que representan actividades clasificadas.

4.7.2. Condiciones particulares

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia, en relación a las actividades que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio de basuras, deberán ser tratados por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirá las condiciones de los vertidos de aguas residuales expresados en el apartado correspondiente del capítulo 7 de las presentes Normas.

Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.), y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales serán de trescientos cincuenta (350) cm. En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 14 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez o por cada mil metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos m².

En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

Todo ello, sin perjuicio de lo determinado por la normativa de aplicación del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Condiciones de ahorro efectivo de agua.- Se deberán utilizar mecanismos economizadores de consumo de agua, como reductores de caudal, inodoros y duchas de bajo consumo, temporizadores de grifos así como empleo de especies adaptadas en las zonas ajardinadas.

Condiciones de aparcamiento.- Conforme a lo determinado en el art. 36.6.c de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable toda la edificación de nueva planta deberá contar al menos con 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela que se considera. Este estándar será de aplicación igualmente a toda la edificación de nueva planta en suelo urbano consolidado, excepto cuando se establezca lo contrario en la ordenanza de aplicación o cuando las condiciones de la parcela no lo permitan, debiendo justificarse en el proyecto de ejecución de la edificación de nueva planta.

La posición de la plaza de aparcamiento podrá efectuarse bien al aire libre o cubierta en planta baja, semisótano o sótano.

Artículo 4.8. Usos de espacios libres y zonas verdes

4.8.1. Definición

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

4.8.2. Condiciones particulares

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines, o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Los espacios libres de edificación de carácter privado en las presentes Normas no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal, si bien podrán admitir tanto instalaciones deportivas en superficie y al descubierto sin espectadores, como instalaciones diáfanas abiertas por todos sus lados hasta un máximo del 15% de la superficie de zona verde privada en ese último caso.

En general los usos de zonas verdes, deberán cumplir las condiciones establecidas en el capítulo 7 y 8 de estas Normas.

Artículo 4.9. Uso de aparcamiento

4.9.1. Definición y categorías

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja y bajo rasante de las edificaciones principales, en las edificaciones auxiliares y en espacio interior de parcela.

- Categoría 1ª. Garaje en vivienda unifamiliar o multifamiliar para la utilización exclusiva de los usuarios de las viviendas.
- Categoría 2ª. Garaje o aparcamiento para uso público.

4.9.2. Condiciones particulares

Será de aplicación la legislación y normativa sectorial de cada una de las actividades posibles, y además lo señalado a continuación en esta Normativa, en cuanto no contradiga la anterior.

Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,75 m. con acceso libre suficiente. Si la plaza estuviera cerrada por muros a uno o ambos lados se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 2,60 m y 3,00 m respectivamente. Al menos un 10% de las plazas tendrán una dimensión mínima de 2,50 m x 5,00 m. Además, la superficie mínima por plaza incluida la parte proporcional de acceso no será inferior a 20 m².

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento. Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16 %, reducida a 12 % en tramos curvos. Los acuerdos entre cambios de pendiente serán como máximo del 9 % de pendiente en una longitud no inferior a 1,50 m a ambos lados del punto de inflexión.

El acceso desde el garaje a la calle tendrá una anchura mínima de 3,00 m. En los espacios libres destinados a estacionamiento en superficie no se permitirán otras obras que las de pavimentación, procurando compatibilizar este uso con el arbolado.

Condiciones de ahorro efectivo de agua.- En la categoría 2ª se deberán utilizar mecanismos economizadores de consumo de agua, como reductores de caudal, inodoros y duchas de bajo consumo, temporizadores de grifos así como empleo de especies adaptadas en las zonas ajardinadas.

Artículo 4.10. Uso de estaciones de servicio.

4.10.1. Definición.

Sin perjuicio de las determinaciones de la legislación vigente, se definen las estaciones de servicio como las instalaciones que al amparo de una concesión administrativa, se destinan al suministro y venta de carburantes y lubricantes de todo tipo para vehículos de motor, y en los que pueden existir otros usos relacionados con los mismos.

4.10.2. Condiciones particulares

Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tráfico con un mínimo de dos plazas por surtidor. Se prohíbe la instalación de surtidores en el interior de garajes-aparcamiento o cualquier otro lugar, incluso en zonas industriales. En cualquier caso deberán cumplir la normativa y reglamentación sectorial vigente.

Artículo 4.11. Uso agropecuario

4.11.1. Definición

Corresponde a todos aquellos edificios, instalaciones o espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de materias relacionadas con este uso. Se distinguen dos categorías:

- Categoría 1ª. Pequeñas superficies donde la actividad se realiza en la propia parcela en edificaciones auxiliares.
- Categoría 2ª. Resto de edificaciones, instalaciones, explotaciones etc., agrícolas, forestales o ganaderas sin limitación de tamaño. Las explotaciones ganaderas se situarán en suelo no urbanizable de protección, para lo cual deberán contar con calificación urbanística además de las condiciones particulares que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas.

4.11.2. Condiciones particulares

Les será de aplicación la legislación sectorial que le corresponda según su uso y características. Además, en función de su situación, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento. No se permiten sótanos ni semisótanos.

Artículo 4.12. Uso vías pecuarias

4.12.1. Definición

Es todo aquel uso que se puede desarrollar en la Red de Vías Pecuarias y que consiste en el tránsito ganadero y agrícola, así como los usos compatibles y complementarios definidos en la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

4.12.2. Condiciones particulares

Le será de aplicación la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y todo lo determinado para las vías pecuarias en los capítulos 6, 7, 8 y 11 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 4.13. Uso de infraestructuras

4.13.1. Definición

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de infraestructuras y servicios urbanos.

4.13.2. Condiciones particulares

Se regularán por la normativa sectorial de aplicación, por las necesidades propias del uso, por las establecidas en esta normativa urbanística y, en su caso, por las de las compañías que las tutelen.