

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

TITULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

DOCUMENTACION A QUE SE
REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
22-5-03

Madrid, 26-5-03

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DE CONTROL
NORMATIVO
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/8/89)

TÍTULO VI. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS

Artículo 130. Aplicación, ámbito y excepciones



1. Las presentes Normas Generales, al igual que las restantes prescripciones del Plan, serán de observancia y aplicación obligatoria, en tanto no sean alteradas por un procedimiento modificatorio, igual al seguido para su aprobación, con arreglo a lo dispuesto en la Legislación urbanística vigente.

Las condiciones Generales de la Edificación y de los Usos, desde su entrada en vigor, derogan todos los aspectos coincidentes, no complementarios, de la normativa aplicable existente con anterioridad, y no incorporadas al presente Plan.

2. Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo, y de sus áreas de regulación diferencial, son las especificadas en sus normas particulares, y complementariamente las enunciadas en las presentes normas generales.
3. Las normas generales de la edificación y de los usos se estructuran en cuatro conceptos reguladores básicos: las condiciones que atañen al volumen de las edificaciones, las que afectan a la higiene, calidad y seguridad de las mismas, las condiciones estéticas y las que regulan los usos de los edificios y locales.
4. En los Documentos, FICHERO DE ZONAS DE ORDENANZA INCORPORADA (ZOI) y FICHERO DE AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API) del Plan, se expresan las determinaciones existentes con anterioridad a la aprobación del mismo, que mantienen su vigencia, así como aquellas que se revisan por el Plan General.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

29 ABR. 2003

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo

PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y EDIFICACION

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 131. Tipología de edificación

1. Se consideran las siguientes tipologías de edificación:
 - Manzana cerrada (M.C.): constituida por una poligonal cerrada por todos los lados, salvo pasajes o calles que accedan a su interior. Podrá ser con patio interior accesible a nivel de suelo, o patio interior a nivel de techo de las plantas bajas de las edificaciones a él recayentes, o totalmente macizo salvo los patios de luces y ventilación necesarios, interiores de cada edificio y mancomunados. Su ordenación vendrá definida principalmente por los siguientes parámetros: alineación oficial de fachada, fondo máximo edificable, altura máxima y número de plantas.
 - Manzana abierta (M.A.): constituida por una ordenación de edificaciones que delimitan visualmente el espacio por dos lados contiguos o más, dejando un espacio libre interior a nivel del suelo. Su ordenación vendrá definida por los parámetros relativos a alineación oficial de calle, alineación oficial de fachadas, altura máxima y número de plantas.
 - Edificación abierta o aislada (E.A.): constituida por unidades de edificación lineales rectas, quebradas o curvas, y con jardines o espacios libres en torno. Su ordenación vendrá definida por los parámetros relativos a alineación oficial exterior o de calle, altura máxima, número de plantas y retranqueos; o índice de ocupación, área de movimiento de la edificación y edificabilidad.
2. Las anteriores tipologías aplicadas a la vivienda unifamiliar dan lugar a los siguientes subtipos:
 - Vivienda unifamiliar adosada o en línea (U.L.): es la que no está obligada a retranquearse de los linderos laterales de la parcela, pudiendo constituir manzanas cerradas, abiertas o edificación abierta.
 - Vivienda unifamiliar aislada (U.A.): la que debe retranquearse de todos los linderos laterales o de uno sólo, pudiendo adosarse dos a dos: unifamiliar pareada (U.P.)

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 132. Parcela

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.

En función del destino urbanístico de los terrenos, una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

Artículo 133. Solar

1. A los efectos de este Plan, tendrán la consideración de solares las parcelas de suelo clasificado como urbano, aptas para la edificación, por tener señaladas alineaciones y rasantes y estar urbanizadas con arreglo a las Normas establecidas en este Plan, cumpliendo el resto de sus determinaciones.
2. No tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que, aún teniendo los anteriores requisitos, estuviesen situadas en zonas que deban ser objeto de planeamiento posterior, porque así lo determine el Plan.
3. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se estará a lo dispuesto en los Artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística o Norma que lo sustituya, según sean terrenos no incluidos o incluidos en una unidad de ejecución.

Artículo 134. Parcela mínima y frente mínimo

1. Parcela mínima es la establecida por el Planeamiento según las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Cuando en estas Normas, o en Planes Parciales o Especiales, se fijen superficies de parcela mínima o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.
3. De acuerdo con la legislación urbanística de aplicación, las parcelas determinadas como mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

AYUNTAMIENTO DE

Documento aprobado por

PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo. Concepción Muñoz Yllera

4. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones del suelo urbano, cuyos frentes en las alineaciones exteriores de parcela resultasen menores de las consignadas en las Normas Particulares de cada zona.
5. Los solares, actualmente escriturados, con dimensiones menores de las anteriores, pero mayores de 5 metros de frente y 50 metros cuadrados de superficie, se consentirá sean edificables separadamente si no hubiera posibilidad de agregación, bien por las circunstancias derivadas de su emplazamiento, de las tipologías o estado de las edificaciones circundantes o de otros condicionantes que, en cualquier caso, deberán ser debidamente justificados. Los solares menores del mínimo precedente serán necesariamente reparcelables o agregables, excepto en la zona del Centro Antiguo del suelo urbano donde serán todos edificables.

Artículo 135. Parcela no edificable

Son parcelas no edificables aquéllas que por sus características superficiales, de forma o a causa de razones derivadas de la edificación de su entorno carecen de posibilidad de ser edificadas cumpliendo las condiciones de las normas generales y de las específicas que regulen la construcción en su zona correspondiente.

El carácter de inedificabilidad deberá constar en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 136. Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o de aquéllas que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Se diferencian los siguientes tipos de alineaciones:

- a) Alineación oficial exterior o de calle:

Es la que fija el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares.

- b) Alineación oficial de fachada:

Es la que marca el límite a partir del cual se levanta la edificación. Será o no coincidente con las alineaciones exteriores o interiores, en función de las condiciones de retranqueos, o fondos de edificación impuestos.

Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de la planta primera, etc., y tanto al interior como al exterior de la edificación.

La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o espacio interior de manzana.

Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosándoles cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

c) Alineación oficial interior:

Es la que señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

2. Rasante oficial.

Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Será la marcada en el Plan, en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

El perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad se denomina rasante actual, y puede ser coincidente o no con la rasante oficial.

3. Parcela edificable:

Es la definida por las alineaciones oficiales.

4. Finca fuera de alineación:

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.

5. Retranqueo y chaflán.

Se define como retranqueo la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación oficial exterior.

En las esquinas en que se señale, el chaflán será de 3 metros como mínimo, medidos en la perpendicular a la bisectriz del ángulo de las alineaciones.

AYUNTAMIENTO DE

Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Artículo 137. Superficie ocupada

Fdo.: Concejal Miguel Yllera

Es la comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada, es decir, la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos y construcciones bajo rasante.

Cuando las condiciones de la ordenación lo exijan podrán establecerse diferenciaciones en la regulación de la superficie ocupada sobre y bajo rasante.

Artículo 138. Índice de ocupación

Es el porcentaje máximo de ocupación en planta medido sobre la superficie del solar. Expresa la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela privada, multiplicado por 100, contando todos los cuerpos cubiertos, cerrados o no, incluso edificaciones complementarias.

Podrán establecerse, asimismo, índices de ocupación para la superficie construida bajo rasante.

Artículo 139. Superficie edificada

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán como el cien por cien de su superficie forjada y cubierta.

Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada aquellos elementos que se determinen en las Ordenanzas Particulares de zonas o reguladoras de los usos de la edificación y los que se enumeran a continuación:

1. Con carácter general:

- Los soportales; los pasajes que comuniquen espacios libres públicos; los patios interiores de parcela; las zonas de las plantas bajas porticadas abiertas, excepto las partes de ellas cerradas; la superficie bajo cubierta destinada a instalaciones generales del edificio.
- Los accesos desde la vía pública a los garajes-aparcamientos situados bajo rasante.
- La superficie destinada a garaje-aparcamiento en planta baja, cuando la forma de la parcela no haga posible cumplir la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en situación de bajo rasante. A estos efectos, se

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Pdo. Concepción Muñoz Yllera

computará un máximo de 25 metros cuadrados construidos por plaza, incluida la parte proporcional de accesos y calles.

- La superficie de planta baja destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio, tales como cuartos de basuras, cuartos de calderas, de contadores, de maquinaria de ascensores, de acceso a las telecomunicaciones y otros análogos, cuyo dimensionamiento deberá justificarse.
- La superficie de planta baja destinada a albergar centros de transformación.
- Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 metros cuadrados.
- Las escaleras de emergencia y los pasillos y vías de evacuación que, en aplicación de la normativa de prevención de incendios hayan de disponerse, con carácter complementario a las escaleras y vías de acceso y comunicación general de los edificios, con este fin.
- Los huecos de ascensores.
- La superficie de plantas inferiores a la baja destinada a garaje-aparcamiento.
- La superficie de plantas inferiores a la baja destinada a albergar instalaciones al servicio del edificio.

2. En las edificaciones de uso residencial:

Además de los definidos en el punto 1 anterior, se excluirán:

- a) Los primeros 3,00 metros cuadrados de superficie destinados a terraza-tendedero en cada vivienda.
- b) Las zonas destinadas a trasteros, en plantas inferior a la baja y baja, siempre que el número máximo de trasteros sea de uno por vivienda y estén vinculados a ellas.

25 ABR 2003

3. En los Centros Comerciales y de Ocio:

Además de los definidos en el punto 1 anterior, se excluirán:

- Los espacios que sirvan de complemento, con el carácter y vinculación de zonas comunes, al Centro, como son: rampas y escaleras, porches exteriores abiertos y aseos públicos.

En ningún caso, la superficie excluida del cómputo de la superficie edificada, correspondiente a los elementos relacionados en los puntos 1, 2 y 3 anteriores, podrá alcanzar el 25% de la edificabilidad máxima permitida.

Artículo 140. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación, incluido el espacio bajo el plano inclinado de la cubierta, cuando se habilite su uso, así como la superficie de las plantas inferiores a la baja que se destinen a usos no recogidos en el artículo anterior.

Podrá regularse diferenciadamente la superficie edificada total sobre rasante y la superficie edificada total bajo rasante.

Artículo 141. Superficie libre

Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Artículo 142. Fondo edificable

1. Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define la alineación oficial interior. Puede referirse a toda la altura de la edificación o a determinadas plantas.
2. El fondo máximo edificable se señala y acota en los planos de alineaciones en todos aquellos casos excepcionales con relación a lo señalado en las Normas particulares de cada Zona de Ordenanza.
3. Las cotas indicadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando, excepcionalmente, se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo y éste sobre el fondo máximo establecido para cada zona.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL.

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 143. Separación entre edificaciones

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación o los planos de fachada de edificios situados:

- a) En el interior de una misma parcela.
- b) En parcelas colindantes.
- c) En parcelas enfrentadas a ambos lados de una vía.

La medición se efectuará perpendicularmente a las líneas de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición.

En el supuesto de que deba medirse la separación entre la línea de edificación de un edificio y la intersección de dos líneas de edificación de otro, la medida se tomará en la perpendicular desde la esquina del segundo a la línea de edificación del primero, si ese es el punto más próximo.

Artículo 144. Medición de la altura y del número de plantas

1. La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 15 metros. Si sobrepasa esta longitud, se medirá a los 10 metros del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción cada 15 metros.

En edificación aislada podrá sustituirse la rasante oficial de acera por la del terreno natural.

2. En el número total de plantas se incluirán las entreplantas, así como los sótanos y los semisótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para servicio exclusivo del edificio como son: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basura, de contadores y centros de transformación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportes en toda su profundidad.

Artículo 145. Altura máxima reguladora y número de plantas

1. Se establecen dos conceptos reguladores de la altura de la edificación, altura máxima reguladora y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambos a la vez como máximos admisibles.

AYUNTAMIENTO DE
Documento aprobado por acuerdo
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

12. SEC. CON CARÁCTER GENERAL Y CON LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS EN LAS
Ordenanzas de las Zonas, la altura máxima reguladora, según el número
de plantas que se establezca, será la siguiente:

Fdo.:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA (en metros)
Una (baja).....	4,50
Dos (baja más una).....	7,70
Tres (baja más dos).....	10,90
Cuatro (baja mas tres).....	14,10
Cinco (baja más cuatro).....	17,30
Seis (baja más cinco).....	20,50
Siete (baja más seis).....	23,70

3. Por encima de estas alturas máximas sólo se podrán elevar las vertientes de la cubierta, los torreones del ascensor, las cajas de las escaleras y otros elementos complementarios, con las siguientes condiciones:

- a) La pendiente máxima del todos los faldones de la cubierta de los edificios será de:
 - 15º en edificios de tipología colectiva.
 - 30º en tipología unifamiliar.

La pendiente será constante en cada uno de los faldones.

La altura máxima de la cumbrera de cubierta será de 2,00 metros en tipología colectiva y de 3,20 metros en tipología unifamiliar, medidos a partir de la línea de intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado.

Estas limitaciones se aplicarán para las fachadas exterior e interior de la edificación.

- b) Los casetones de ascensores, cajas de escaleras y el resto de elementos singulares que deban superar la altura máxima reguladora no podrán sobrepasarla en más de 3,50 metros.

4. Las mismas condiciones establecidas en los apartados anteriores se aplicarán cuando las Ordenanzas de zona permitan la construcción de una planta retranqueada.

5. Para edificaciones exclusivas de usos no residenciales, el número de plantas y la altura máxima se regularán por la Ordenanza de la zona en que se ubiquen. Se podrá superar la altura máxima reguladora cuando así lo exijan las alturas libres interiores mínimas del edificio establecidas para los usos que albergue el edificio.



25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Artículo 146. Tolerancias y limitaciones a la altura máxima de la edificación

Edo.: Concepción Muñoz Yllera

Para garantizar la adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y armonizar sistemas de cubierta y composición de volúmenes en la coronación de los edificios, el Ayuntamiento podrá imponer excepciones, en más o en menos, a las normas referidas al número de plantas, la altura máxima reguladora y la cubierta de los edificios.

Para el establecimiento de estas condiciones excepcionales será preceptiva la realización y tramitación de un Estudio de Detalle para reordenar las alineaciones y los volúmenes.

Artículo 147. Planta de cubierta

1. En edificios de tipología colectiva no se permite el uso del espacio bajo la cubierta inclinada.
2. En edificios de tipología unifamiliar podrá habilitarse el uso del espacio bajo la cubierta inclinada. Se considerará como superficie útil el área con una altura libre interior superior a 1,80 metros. La superficie edificada correspondiente será el resultado de dividir la superficie útil por 0,8.

No se permitirán sistemas de iluminación y ventilación que sobresalgan del plano inclinado definido en el artículo 145.3.a).

Artículo 148. Planta retranqueada (PR)

Es la planta situada por encima de la cara superior del forjado de la última planta permitida en una edificación, cuya ocupación es inferior a la de la misma. Su fachada se situará retranqueada con respecto de la alineación oficial de la fachada principal de la planta inmediatamente inferior a ella (excluidos los vuelos si los hubiese) una distancia mínima de 3,00 metros, a salvo de las determinaciones establecidas en las Ordenanzas particulares de zona o en el planeamiento correspondiente.

Su altura libre interior no será, en ningún caso, superior a las de las plantas inferiores.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo del
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA DE URBANISMO

Fdo. Concepción Muñoz Ybero

La superficie no ocupada por la edificación sólo podrá destinarse a terraza, que, en ningún caso, podrá cerrarse o acristalarse.

En edificios de tipología unifamiliar, cuando la ordenanza de zona permita la construcción de una planta retranqueada, la cubierta será plana o con una pendiente máxima de 15°, quedando prohibido el uso del espacio bajo la cubierta.

Artículo 149. Planta baja

Es aquella planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie, es coincidente con la cota de la rasante oficial, o está situada a una altura no superior a 1,50 metros de la misma.

Artículo 150. Plantas inferiores a la baja

1. Semisótano

Se considera planta semisótano aquella en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota inferior de la rasante oficial, y el plano de techo, por encima de dicha cota.

Se admite la instalación de locales habitables adscritos a usos no residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación exigibles, salvo en las viviendas de tipología unifamiliar.

La altura libre interior exigible será función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,25 metros.

2. Sótano

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la cota de la rasante oficial de la acera.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable, a excepción de vivienda unifamiliar. La altura libre interior no será inferior a 2,25 metros.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Edo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 151. Vuelos y miradores

1. En las calles de anchura inferior a 8 metros se prohíben los cuerpos volados cerrados. Se admiten, no obstante, balcones y miradores, con vuelo máximo incluida cerrajería de 50 centímetros, a razón como máximo de uno por cada hueco, cualquiera que sea el ancho de la calle.
2. En calles de anchura superior a 8 metros se admiten cuerpos volados, miradores y terrazas con salientes máximo de 1/10 del ancho de la calle y máximo absoluto de 1,20 metros.
3. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 50% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas, exceptuando plantas bajo la rasante, planta baja y planta retranqueada, medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación exterior oficial de ésta.

Esta longitud podrá repartirse, en la forma en que se desee para cada una de las plantas y fachadas exteriores de la edificación, respetándose la condición de que la separación entre vuelos y medianería será, como mínimo, igual al saliente del vuelo.
4. Los voladizos podrán construirse a partir del forjado de la planta primera, siempre que la altura libre del voladizo sea superior a 3,20 metros en todos sus puntos y la distancia de la proyección vertical del voladizo al encintado de la acera sea mayor de 40 cm.
5. Las condiciones establecidas en los puntos anteriores se consideran extensibles a las fachadas interiores de manzana, cuando la distancia entre fachadas opuestas sea superior a los 10 metros, medidos en la perpendicular a los planos de fachada. En estos casos, el concepto de ancho de calle es sustituido por el de distancia entre alineaciones oficiales interiores, o de éstas a la alineación de fachada interior existente, si sobrepasara el fondo máximo edificable.
6. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior no excederá, con carácter general, del 50% del saliente máximo de los cuerpos volados, no sobresaliendo en ningún caso más de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie, se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa o alero.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

CAPITULO 2. CONDICIONES HIGIENICAS DE CALIDAD Y DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACION

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 152. Patio de parcela

1. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.
2. Los patios de parcelas que den luces, únicamente, a piezas no habitables, como aseos, escaleras, pasillos y paramentos ciegos, tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación. En ningún caso, este diámetro podrá ser inferior a tres metros.
3. Los patios de parcela que den luces a habitaciones vivideras tendrán una superficie mínima igual al área de un cuadrado ideal de lado igual o mayor a $\frac{1}{3}$ de la altura de la edificación. La dimensión mínima de cada uno de los lados que configuren el patio será igual o mayor a $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación. En ningún caso estas dimensiones podrán ser inferiores a 3 metros.

Artículo 153. Patio de manzana

1. Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.
2. Cuando las dimensiones de la manzana lo permitan, y no exista marcada plaza o reserva interior, será obligatorio dejar un patio corrido interior que ocupará todo el testero de la parcela. Dicho patio arrancará, cuando menos, del forjado de la cubierta de planta baja y vendrá definido por el fondo máximo edificable y la alineación oficial interior resultante; la cubierta será practicable para soportar juegos infantiles, bancos, mesas y jardineras de terrazas.
3. La anchura mínima de dicho patio, medida en línea perpendicular a la alineación interior definida por el fondo máximo edificable según cada zona y hasta el eje medio teórico de la manzana, será de 1,50 metros.
4. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso públicos o privados en comunidad de propietarios, según se señale concretamente en cada caso.

Artículo 154. Plazas y jardines interiores

1. En las plazas y jardines interiores de uso público o comunitario que el Ayuntamiento destine a espacio libre o jardín, sólo se permitirán

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con el mismo carácter público o privado que el suelo bajo el que se construyan, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, e instalaciones de juegos infantiles, observándose simultáneamente la preceptiva conservación de especies arbóreas allí donde existan.

2. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a las plazas y jardines interiores tendrán una altura libre igual a la de planta baja y un ancho mínimo de 1/3 del fondo máximo edificable, con un mínimo absoluto de 3,00 metros.

Artículo 155. Elementos de circulación interior, portales y escaleras de los edificios

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos y corredores.

1. El portal de entrada al edificio tendrá un ancho mínimo de 2,00 metros desde la calle hasta el acceso a la escalera principal y ascensor. El hueco de entrada al portal tendrá un ancho superior a 1,30 metros y estará provisto de cerradura u otro medio de cierre de seguridad. Su apertura no invadirá la vía pública. La altura libre del portal no será inferior a 2,50 metros.
2. En portales, los rellanos y áreas de espera de ascensores, tendrán una superficie superior a 1,50 x 1,50 metros, si se trata de edificios sin uso público, y de 2,00 x 2,00 metros en caso de edificios de uso público.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima, un espacio de 1,20 x 1,20 metros en el punto de arranque del tiro y en edificios de uso público 1,70 x 1,70 metros. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local.

Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

Las galerías y distribuciones que den acceso a más de 3 viviendas o locales, tendrán una anchura libre superior a 1,50 metros.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por el

PLENO celebrado el

3. 5. 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá ser inferior a 1,00 metros, ni podrán tener rellanos partidos, soluciones de escalera de caracol ni otras que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán un ancho mínimo de 0,60 metros, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

En plantas superiores, el rellano de escalera tendrá un ancho igual o superior al de tiro, cuando no existan huecos de locales sobre él.

La anchura de las escaleras será uniforme en todo el recorrido. Cada tramo de escalera, entre rellanos, no podrá tener más de 16 peldaños (tabicas). La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 metros.

En plantas superiores, si abren hacia el rellano puertas de ascensores o de acceso a locales, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1,70 metros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, el ancho del rellano superará 1,25 metros.

En edificios de hasta cuatro plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales traslúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 0,70 metros cuadrados.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos 0,50 metros cuadrados.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan cuente con vestíbulos cortavientos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

No se admiten escaleras de uso público sin luz y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, y las interiores a locales.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de contrahuella o tabica será igual o inferior a 0,19 metros y el ancho de huella mayor o igual a 0,27 metros.

4. En todos los edificios, las diferencias de cota que puedan existir entre el acceso a ascensores y la entrada al inmueble, se salvarán mediante escaleras y rampas auxiliares, de acuerdo con lo establecido en la legislación sobre accesibilidad en los edificios y supresión de barreras arquitectónicas, de aplicación. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.
5. Todas las dimensiones de los apartados anteriores tendrán la consideración de mínimas, siempre que no estén en contra de lo establecido por la Normativa sectorial en materia de protección contra incendios, de aplicación.

Artículo 156. Supresión de barreras arquitectónicas

1. Todos los lugares de uso público tendrán previsto en sus elementos de uso común medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de aquellas personas que se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida.
2. Asimismo, en todos los edificios de viviendas en tipología colectiva se deberá disponer de un portal de acceso común con rampas y demás elementos que eliminen las barreras arquitectónicas.
3. Se evitarán las Barreras Arquitectónicas Urbanísticas, en el trazado de los elementos de urbanización y en el mobiliario urbano.
4. En todo caso, se aplicará lo dispuesto en la legislación estatal y/o autonómica vigente en la materia.

Artículo 157. Seguridad contra incendios

1. Toda edificación de nueva planta y toda actividad de nueva implantación se ajustará en materia de prevención contra incendios a la Normativa sectorial de aplicación. A aquellos usos no regulados de forma específica en las Normas sectoriales vigentes, les será de aplicación su articulado general.
2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del departamento municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, suponiendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

25 ABR 2003

Artículo 158. Aislamiento

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico, contra el fuego y vibraciones de acuerdo con la normativa vigente al respecto.

Artículo 159. Condiciones generales de las instalaciones

En las edificaciones y obras a que se refiere este Capítulo, toda clase de instalaciones, salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán de forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., de conformidad con la legislación vigente, incluidas las Ordenanzas Municipales específicas.

Artículo 160. Ventilación

1. La renovación de aire en un local se podrá efectuar, en función de sus características, de las siguientes maneras:
 - a) Natural: Cuando se lleva a efecto a través de huecos disponibles en fachada o cubierta.
 - b) Forzada: Cuando la entrada de aire al local se realiza por huecos abiertos al exterior y la salida se efectúa a través de conducto vertical de tiro forzado.
 - c) Mecánica: En este caso la entrada de aire al local se efectúa a través de huecos abiertos al exterior y la salida impulsando el aire por medios mecánicos.
2. Con carácter general y a excepción de aquellas actividades en las que sea necesario un mayor grado de renovación del ambiente interior, se fijan los siguientes parámetros:
 - a) En aquellos locales en los que la ventilación se resuelva de forma natural, se dispondrá de huecos, practicables, cuya superficie coincida como mínimo con 1/8 de la superficie de la planta del local.
 - b) En aquellos otros, en los que por las particularidades del uso que albergan sea necesario el aislamiento de la luz o deban ser cerrados por cualquier otro motivo, o en aquéllos que por no disponer de huecos de superficie suficiente en conexión con el exterior, por la configuración y distribución del local, o por otra razón, no sea posible cumplir las condiciones de ventilación natural, esta se resolverá por el sistema de ventilación forzada o mecánica determinándose un mínimo de 6 renovaciones/hora del volumen total.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

3. Cuando se solicite la instalación de un sistema forzado de ventilación, se justificará, mediante documentación técnica, el dimensionado de los conductos y chimeneas, así como el caudal y la velocidad del aire en éstos, debiéndose garantizar que las evacuaciones no producirán ruidos, vibraciones, etc. o cualquier otra interferencia en viviendas o locales próximos.
4. En el supuesto de que el local disponga de una instalación con control higrotérmico, los niveles de ventilación del local serán los que determina al respecto la Normativa sectorial vigente.
5. La eliminación del aire viciado procedente de los sistemas de ventilación forzada o mecánica se efectuará a la cubierta del edificio mediante conducto independiente, específico, hermético e ignífugo, que se eleve como mínimo 1 metro por encima del punto más alto de la cubierta propia o colindantes en un radio de 15 metros.

Artículo 161. Aire Acondicionado

1. Además de lo establecido en las condiciones generales de los artículos anteriores, el aire procedente de la unidad moto-compresora en sistemas de climatización deberá tener su salida por encima de la cubierta del edificio, y a través de conductos independientes que discurran por zonas interiores cerradas del edificio, o por conductos cenitales estancos, de que disponga el local para tal uso.
En el supuesto de edificaciones ya existentes, podrán discurrir por patios de luces o cubiertas. Se resolverán necesariamente en acero inoxidable y se distanciarán de cualquier hueco como mínimo 1 metro desde el extremo más próximo del conducto al de la ventana.
2. Si la evacuación, en último extremo, no puede llevarse a efecto en las condiciones antes descritas y previa justificación ante los Servicios Técnicos Municipales y aprobación por éstos, podrá hacerse a fachada en las siguientes condiciones:
 - a) Para caudales procedentes de la unidad motocompresora exterior inferiores a 0,5 m³/s, la rejilla de evacuación se situará a una altura de la acera superior a 2,80 metros y estará distanciada de los huecos de fachada un mínimo de 1 metro en horizontal y 1 metro en vertical, medidos desde los puntos más próximos de ambos huecos y poligonalmente. La velocidad máxima de salida del aire no excederá en ningún caso de 3,5 metros/s.
 - b) Para caudales comprendidos entre 0,5 m³/s y 1 m³/s la rejilla de evacuación se situará a una altura superior a 2,80 metros de la acera y estará distanciada de huecos de fachada un mínimo de 1 metro en horizontal y 2 metros en vertical, medidos desde los puntos más

Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

- c) próximos de ambos huecos y poligonalmente. La velocidad máxima de salida del aire no excederá en ningún caso de 5 metros/s.
- d) Para ambos casos, la distancia desde la rejilla de evacuación hasta huecos de construcción enfrentados o situados en otro paramento será de 4 metros.
- d) En el supuesto de que por necesidades de la instalación fuese necesario eliminar el aire procedente de la condensación a fachada, se podrá efectuar en dos o más puntos, con objeto de adaptar la misma a algunos de los parámetros fijados anteriormente. La distancia mínima entre rejillas de la instalación propia, así como respecto de otras existentes en actividades contiguas será de 3 metros para caudales de hasta 0,5 m³/s en cada rejilla y de 5 metros para caudales superiores.
3. Las instalaciones en plantas superiores de equipos autónomos o de los denominados acondicionadores de ventana, no alterarán ni los paramentos exteriores ni las carpinterías, permaneciendo la maquinaria en el interior del edificio.
4. No se permite la instalación de unidades exteriores de sistemas de climatización, tanto en planta baja como en plantas de pisos, sobre fachadas de los edificios o sobresaliendo del límite de las mismas, o en cualquier otra situación en que la maquinaria altere las condiciones estéticas del edificio.
5. Para evitar la instalación en fachadas de aparatos de aire acondicionado se deberá prever en proyecto la solución constructiva y volumétrica necesarias, pudiéndose optar entre otras por las siguientes:
- Construir una preinstalación de aire acondicionado, integrando en la composición volumétrica la situación y soluciones constructivas que oculten los aparatos.
 - Construir elementos verticales integrados en la fachada capaces de albergar los aparatos.

Artículo 162. Evacuación de humos

1. Se prohíbe la salida libre de humos, gases o vapores por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, excepto los producidos por cocinas de viviendas y electrodomésticos caseros y calderas individuales. En los demás casos la evacuación de humos se hará necesariamente a través de conductos que se elevarán, como mínimo, un metro por encima del punto más alto de la cubierta propia o colindantes en un radio superior a 15 metros.

2. Todo conducto para evacuación de humos será calorifugado con objeto de evitar la transmisión de calor y dispondrá en todo su recorrido de elementos de anclaje diseñados para evitar molestias a propiedades contiguas producidas por ruidos, vibraciones, etc.
3. Las chimeneas o salidas de humos tendrán posición cenital y guardarán respecto de los huecos de fachada, como mínimo, la distancia de 1 metro, medido desde el punto más próximo del hueco hasta el correspondiente de la chimenea. Si discurrieran vistas por patios de luces o cubiertas se resolverán necesariamente en acero inoxidable.
4. En el caso de que la eliminación del aire viciado se realice a espacio libre, patios de manzana, etc. y, por tanto, a espacios transitables, se efectuará a una altura mínima de 2,80 metros, no pudiendo existir huecos de construcciones habitables en un radio de 15,00 metros y debiendo orientarse las rejillas de eliminación verticalmente. Esta solución no será admisible para eliminación de humos o aquéllos gases o vapores que puedan producir olores fuertes.
5. Para el resto de las condiciones correspondientes al conjunto del sistema de extracción se cumplirán las determinaciones establecidas en la Normativa sectorial de aplicación.

Artículo 163. Ruidos y vibraciones

Para todo lo que se refiere a estos aspectos será de aplicación lo que establecen las Normas sectoriales vigentes en la materia y las Ordenanzas Municipales.

Para aquellas actividades que se desarrollan en locales de pública concurrencia u otras capaces de generar ruidos de consideración y en función de las características propias de las mismas, elementos instalados, etc. a continuación se establecen los límites mínimos preceptivos a efectos de aislamiento acústico en elementos medianeros:

- a) Locales de pública concurrencia u otros que no dispongan de fuentes sonoras de consideración como equipos de música, megafonía, etc.: 60 dB.
- b) Locales que incorporen en la instalación elementos capaces de producir niveles de ruido de cierta importancia y precisen un grado superior de aislamiento: 70 dB.
- c) Locales especiales donde los niveles de presión sonora en el interior excedan de los límites establecidos para actividades clasificadas en el

AYUNTAMIENTO
Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA DE URBANISMO, tales como discotecas, salas de baile o espectáculos en general: 80 dB.

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 164. Iluminación

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 0,75 metros del suelo.

Artículo 165. Servicios higiénicos

La dotación mínima de servicios higiénicos para cada uso y actividad será la exigida en la legislación sectorial aplicable y en las condiciones particulares de los usos establecidas en estas Normas.

En ausencia de regulación específica, el cálculo de la dotación de servicios higiénicos se efectuará siguiendo los siguientes criterios:

Hasta 100 metros cuadrados un retrete y un lavabo; por cada 300 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo y se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

Los locales con una superficie construida superior a 1.000 metros cuadrados, dispondrán de los siguientes servicios higiénicos:

- de 1.000 metros cuadrados a 2.600 metros cuadrados, 4 unidades de un retrete y un lavabo cada una, más 1 unidad por cada 400 metros cuadrados de exceso o fracción (en dos núcleos no próximos).
- de 2.600 metros cuadrados en adelante. 8 unidades de un retrete y un lavabo, más 1 unidad por cada 500 metros cuadrados de exceso o fracción (en dos núcleos no próximos).

En todos los casos, al menos uno de los servicios higiénicos será adaptado para personas con movilidad reducida permanente. Cuando la dotación se distribuya en varios núcleos, será adaptado, al menos, uno en cada núcleo.

Artículo 166. Evacuación de basuras

Todos los edificios cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar o asentamiento rural contarán con un local para los cubos o contenedores de

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

basura, de capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento de los mismos.

El local estará situado cerca de la puerta de entrada al inmueble, con salida por la misma o por el garaje a la vía pública.

El local estará adecuadamente ventilado y dispondrá de un sumidero que permita su riego y baldeo.

Artículo 167. Condiciones de vertido de las aguas residuales

Toda actividad productiva, queda sujeta a las condiciones que al respecto se establecen en la Legislación sectorial vigente y Ordenanzas Municipales específicas.

Artículo 168. Ascensores obligatorios

En todas las construcciones de nueva planta será obligatoria la instalación de ascensores y montacargas, para toda vivienda cuyo suelo esté a 12 metros o más de la rasante de la calle en el eje del portal. Se instalará un ascensor por cada 24 viviendas, incrementándose uno más cada 16 viviendas, incluidas todas las viviendas del edificio.

Artículo 169. Aparcamientos obligatorios

- a) Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir para la obtención de la licencia de obra, el número de plazas de garaje-aparcamiento precisas, para cumplir con las dotaciones que más adelante se indican.
- b) Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:
- Situación primera: en el propio edificio, en planta sótano, semisótano o planta baja.
 - Situación segunda: en la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja o sótano del patio interior.
 - Situación tercera: En edificio exclusivo para este uso, en plantas de pisos.
 - Situación cuarta: En aparcamientos públicos o privados en el subsuelo de espacios públicos o privados.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento aprobado por el
 PLENO celebrado el

25 ABR 2003
 LA SECRETARÍA GENERAL
 Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Situación quinta: para otras situaciones se deberá aprobar a través de otros instrumentos de planeamiento o de Ordenanzas municipales específicas

En la situación segunda la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

- c) La dotación de aparcamiento deberá efectuarse obligatoriamente en situación primera, ya sea mediante la construcción de dos sótanos o en planta baja.
- d) Cuando el frente de fachada del solar fuese menor de 6 metros podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir el aparcamiento en situación primera, sin perjuicio de exigirlo en las otras situaciones.
- e) En el supuesto de que técnicamente no sea posible aplicar la situación primera o segunda, deberá cumplirse la dotación obligatoria según la situación tercera o cuarta del punto 2 precedente. Deberán acompañarse al proyecto de edificio las plazas precisas para cumplir su dotación, así como las garantías necesarias de la disponibilidad material de dichas plazas de aparcamiento, según lo dispuesto en el punto 2 precedente. El cumplimiento de la dotación obligatoria deberá acreditarse mediante la presentación de escritura pública o certificación registral, previamente a la obtención de la licencia de primera ocupación.

Artículo 170. Dotaciones de Aparcamiento

- a) Se entiende por plaza mínima de aparcamiento, al espacio definido para cada tipo de vehículo en el artículo 209.3 de estas Normas Urbanísticas.
- b) Cuando el número de plazas de aparcamiento se determine en función de la superficie, se tomará para cómputo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella, sólo la del local destinado a la actividad que se considere.
- c) Los edificios de nueva planta, en función del uso y de la subclase o categoría de uso a que se destinen, deberán contar con la siguiente dotación de aparcamiento obligatoria:
 - Uso de Vivienda: 1,5 plazas por cada vivienda o aparcamiento.
 - Uso Industrial: 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada.

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

Suscribe: María Yllera

De esta reserva total, deberán destinarse en industria mediana y grande 2 plazas por cada 1000 metros cuadrados de superficie edificada para vehículos pesados, con un mínimo absoluto de 1 plaza.

- Uso Comercial:
 - Local o agrupación comercial: 1 plaza por cada 100 metros cuadrados o 1 plaza cada 50 metros cuadrados, si la superficie comercial destinada a alimentación es superior a 400 metros cuadrados.
 - Gran superficie comercial: 1 plaza cada 50 metros cuadrados de comercio no alimentario y 1 plaza por cada 25 metros cuadrados de comercio de alimentación.
 - Uso de Oficinas: 1 plaza por cada 100 metros cuadrados o 1 plaza cada 50 metros cuadrados, en el caso de oficinas de pública concurrencia.
- d) En actividades que, por sus características, puedan producir congestión urbana, la dotación de aparcamiento exigible será la mayor resultante de aplicar los estándares establecidos para los diferentes usos en el apartado anterior o el de 1 plaza por cada 5 personas de aforo.
- e) Para autorizar actividades de cualquier uso de nueva implantación en edificios ya construidos que, por sus características, puedan producir congestión urbana, habrá que justificar las necesidades de aparcamiento y su dotación en cada caso, y someterlo a aprobación municipal.
- f) El cumplimiento de la dotación de aparcamientos obligatorios se efectuará con plazas medianas o grandes. En los casos en que, por las dimensiones del solar o por su forma física, haya dificultades para cumplir esta dotación, podrán admitirse plazas pequeñas en una cuantía máxima de 1/3 del total de la dotación.
- g) Criterios de excepcionalidad: Las dotaciones anteriores no serán exigibles en las rehabilitaciones de edificios catalogados, ni cuando razones urbanísticas lo aconsejen. La exención de la dotación obligatoria exigirá acuerdo municipal expreso.

Artículo 171. Normativa específica de la edificación

Será Normas de obligado cumplimiento para todos los proyectos y obras de edificación, las Normas sectoriales estatales, autonómicas, así como las Ordenanzas municipales de aplicación.

AYUNTAMIENTO

Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

CAPITULO 3. CONDICIONES DE LOS USOS

Fdo. Concepción Muñoz Yllera

Artículo 172. Definición, Clasificación e intensidad de los usos del suelo y de la edificación

1. Definición:

- a) **Uso característico:** Es el predominante en un área de ordenación, según la calificación establecida por los Instrumentos de Ordenación.
- b) **Uso compatible o complementario:** Es el que puede implantarse sustituyendo o coexistiendo con el característico. La simultaneidad de implantación de usos puede establecerse sin perjuicio de que se señalen restricciones en la intensidad del uso compatible debido a las características de ordenación de la zona.
- c) **Uso incluido:** Es aquél uso compatible que se integra con el principal del edificio o ámbito que se considere a efectos del cómputo de las limitaciones de intensidad de usos, salvo que las Ordenanzas aplicables determinen expresamente lo contrario.
- d) **Uso prohibido:** Todo aquél que en la zona de ordenación no aparezca como característico o compatible.

2. Clasificación de los usos:

A efectos de estas normas se establecen los siguientes usos:

- **Uso de vivienda.**
- **Uso de garaje-aparcamiento.**
- **Uso industrial:**
 - . Industria
 - . Almacén
 - . Talleres del automóvil
 - . Servicios empresariales
- **Uso terciario:**
 - . Comercial
 - . Oficinas
 - . Hotelero
 - . Recreativo

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

El Sr. Concejal D. Muñoz Yllera

- **Uso dotacional general:**
 - . Espacios libres
 - . Equipamientos
 - . Servicios públicos
 - . Infraestructuras

 - **Usos específicos del Suelo No Urbanizable.**
3. La definición y condiciones de los distintos usos de la edificación se desarrolla en los artículos siguientes del presente capítulo y quedan resumidos en el Cuadro de Compatibilidades de los usos en la edificación.
 4. En caso de coexistencia de distintos usos en un edificio, se denomina uso principal a aquél cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto de la superficie útil total del edificio y usos secundarios a los restantes.
 5. Intensidad de los usos:

Además de lo dispuesto específicamente para cada uno de los usos regulados en las presentes normas o para cada Zona, Sector o Clase de Suelo, con carácter general se establecen las siguientes limitaciones:

 - a) El uso o usos característicos supondrán un mínimo del 60% de la superficie de la Manzana, Zona, Sector o Clase de Suelo.
 - b) Cada uno de los usos compatibles no podrá superar el 20% de la superficie de la Manzana, Zona, Sector o Clase de Suelo, salvo que se establezca lo contrario en los Planos de Ordenación para cada caso concreto.
 - c) Cuando la aplicación de las condiciones de edificación establecidas para un área de ordenación supongan el incumplimiento de las normas de intensidad de los usos, al superar los porcentajes fijados, podrá admitirse el establecimiento de los usos compatibles en porcentajes superiores.
 - d) El Uso General Dotacional público quedará excluido de las limitaciones contenidas en los apartados anteriores.
 - e) Además de por las condiciones de superficie máxima y situación en planta, aquellos usos causantes de congestión urbana y de molestias a los vecinos, se limitan mediante el establecimiento de distancias mínimas entre los locales en que se ubiquen y la fijación de un porcentaje máximo de ocupación en planta sobre manzana.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo

PLENO celebrado el

25 ABR 2009

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz

Estas limitaciones se definen en las Ordenanzas del Plan reguladoras de los diferentes usos o en otras Ordenanzas Municipales que las desarrollen y se aplicarán a las zonas o subzonas de suelo urbano o sectores de suelo urbanizable u otros ámbitos que se determinen.

- f) Aplicación. Las condiciones establecidas para los distintos usos serán de aplicación a las obras de nueva planta, de rehabilitación total o en aquellas actuaciones que por su grado de intervención justifiquen su exigencia.

La referencia a superficie podrá ser aplicada a la superficie de suelo o la superficie edificable de la manzana, zona, sector o clase de suelo.

LEYENDA DEL CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE LOS USOS

1. Aparcamiento para uso exclusivo de la vivienda unifamiliar.
2. Según limitación del artículo 205.1.
3. En las zonas de Suelo Urbano o sectores de Suelo Urbanizable en que se autorice.
4. Se limita a aquéllos que por sus características se asemejen al uso comercial o de oficinas.
5. En las condiciones establecidas por las Normas Urbanísticas y por las Normas sectoriales de aplicación.
6. Según limitación del artículo 209.
7. Talleres de lavado, engrase y mecánica rápida.
8. Para uso de la actividad.
9. Limitado a la venta de piezas de recambio y accesorios del automóvil.
10. Directamente relacionada con la actividad para vigilancia o conserjería.
11. El propio de la actividad.
12. Según limitación del artículo 215.
13. Según normas reguladoras del Suelo No Urbanizable.
14. Se admiten guarderías siempre que se cumpla con las normas sectoriales y municipales de aplicación.

AYUNTAMIENTO DE

Documento aprobado por el

PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

SECCION 1. USO DE VIVIENDA

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 173. Definición

Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a residencia de seres humanos.

Artículo 174. Clases de vivienda

1. Vivienda unifamiliar es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otro, con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.
2. Vivienda colectiva es la situada en edificios con accesos y zonas comunes.
3. Apartamento es la vivienda de superficie reducida, no menor de 30 metros cuadrados útiles.

Artículo 175. Dimensiones, programas y características

1. Las calidades técnicas de la construcción, dotaciones e instalaciones y condiciones higiénicas, acústicas, térmicas, de seguridad, terminación, medidas contra incendios, etc. serán, como mínimo, las exigidas por la legislación aplicable para Viviendas con Protección Pública y Viviendas de Protección Oficial en la Comunidad de Madrid (Orden de 18 de abril de 1.997, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, por la que se aprueban las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas con Protección Pública; Orden de 17 de junio de 1.998, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid, por la que se establecen las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas de Protección Oficial, promovidas en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, y las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial aprobadas por O.M. de 29 de mayo de 1.969, modificadas por O.M. de 4 de mayo de 1.970, ampliadas por O.M. de 16 de mayo de 1.974 y modificadas por la O.M. de 21 de febrero de 1.981, o Normas que las sustituyan), así como las determinadas en la legislación sectorial aplicable.
2. El programa mínimo para vivienda será de dormitorio doble, aseo, cuarto de estar y cocina, con una superficie útil mínima de 40 m², no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre interior inferior a 2,20 metros.

3. El programa mínimo para apartamento será de cuarto de estar, cocina, dormitorio doble y aseo, con una superficie útil mínima de 30 m², con las especificaciones referidas al cómputo en la misma señaladas en el párrafo anterior.

Si el edificio es de uso exclusivo de apartamentos y cuenta con instalaciones comunes para lavado de ropa, limpieza, basura, cafetería y conserjería, se admitirán apartamentos de estudios con un programa mínimo compuesto por un espacio de al menos 20 m² y cuarto de aseo.

4. Las condiciones mínimas a las que han de sujetarse, así como las dimensiones mínimas de que deben disponer las piezas de una vivienda o apartamento son:

- a) Toda vivienda o apartamento dispondrá de, al menos, un dormitorio doble con una superficie útil mayor de 10 m².
- b) Cocina: dispondrá de chimenea para evacuación de gases. Tendrá una superficie útil mayor de 7,00 m², que podrán distribuirse en 5,00 m² de superficie útil interior y 2,00 m² destinados a tendedero. Su ancho mínimo será de 1,60 metros.
- c) Dormitorio doble: tendrá una superficie útil mayor de 8,00 m², con un ancho mínimo de 2,50 metros.
- d) Dormitorio sencillo: tendrá una superficie útil mayor de 6,00 m², con un ancho mínimo de 2,00 metros.
- e) Cuarto de estar: tendrá una superficie útil mayor de 16,00 m², en el caso de viviendas de un único dormitorio, 18 m² para dos dormitorios y 20 metros cuadrados para tres dormitorios o más.

En el caso de tener incorporada la cocina, la superficie útil mínima total será de 18 m².

La forma física será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor de 2,70 metros, tangente a la fachada en la que se sitúa el hueco de iluminación y ventilación.

- f) Pasillos: Tendrán una anchura mayor de 85 centímetros.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

21 ABR 2003

Artículo 176. Vivienda exterior

Se considera vivienda exterior la que cumple una de las dos condiciones siguientes, siempre que la longitud mínima de la fachada a la que recaigan habitaciones vivideras, sea superior a 5 metros, excepto en apartamentos y estudios que será mayor de 3 metros.

- a) Que, al menos, un hueco de una pieza habitable de más de 12 metros cuadrados de superficie útil, de a una calle, plaza o espacio libre público.
 - b) Que de a un espacio privado cerrado o patio interior de manzana, cuya anchura mínima, permita inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a 10 metros y la altura máxima de las edificaciones fronterizas no supere en ningún caso la mínima distancia recta que separa ambas.
2. Se prohíben nuevas viviendas interiores, o que no cumplan las condiciones anteriores. Sólo se permitirán obras de mejora de las condiciones higiénicas en las ya existentes.
 3. No se autorizan viviendas en plantas bajo rasante. En el caso de vivienda unifamiliar, podrán ubicarse en planta semisótano piezas complementarias (tales como trasteros, bodegas, salas de juegos, etc.), siempre que dispongan de iluminación y ventilación natural.
 4. Para todas las demás definiciones se estará a lo establecido en el capítulo regulador de las condiciones higiénicas de calidad y seguridad de la edificación.

Artículo 177. Viviendas para minusválidos

Deberán preverse condiciones suficientes para un uso correcto y apropiado de la vivienda por parte de los ciudadanos minusválidos, físicos o sensoriales en todas las promociones de 30 o más viviendas que se construyan, tanto si son viviendas de promoción libre o con algún régimen de protección pública.

Deberán cumplirse las condiciones técnicas aplicables en la Comunidad de Madrid (Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; Decreto 138/1.998, de 23 de julio, por el que se modifican determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; Real Decreto 556/1.989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios) o Normas que las complementen o sustituyan.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Artículo 178. Trasteros

Fdo.: Concepción María Yllera

1. Se considera cuarto trastero al espacio auxiliar no habitable destinado a guardar enseres de la vivienda, con una superficie útil máxima de 10 m² vinculados a las viviendas y, por tanto, el número de trasteros no será superior al de viviendas.
2. No podrán ser utilizados para comercio, taller, industria, garaje o cualquier actividad que no sea el uso exclusivo de trastero de la vivienda, no pudiéndose almacenar en los mismos materiales insalubres, nocivos o peligrosos.
3. El acceso a los trasteros se resolverá, en todos los casos, a través de zonas comunes del edificio, y serán utilizados única y exclusivamente por los residentes del mismo.

Asimismo se garantizará una ventilación suficiente del conjunto.
4. Se prohíbe el uso de trastero cuando no se proyecte conjuntamente con el uso de vivienda.

Artículo 179. Usos compatibles con el de vivienda

1. Se incluyen en el uso de vivienda los despachos profesionales y las actividades artesanales sin calificar afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor del 25% de ésta, siempre que la superficie útil de la vivienda no destinada a estos usos, cumpla con el programa mínimo de vivienda establecido en estas Normas.
2. Con las limitaciones establecidas en las Normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, además de los mencionados en el apartado anterior, podrán instalarse los siguientes usos en los edificios con uso predominante de vivienda:
 - a) Vivienda unifamiliar:
 - Aparcamiento para uso exclusivo de la vivienda.
 - Educativo no reglado, (en las condiciones del apartado 1.- de este artículo).
 - Guarderías.
 - Sanitario (en las condiciones del apartado 1.- anterior).
 - Espacios libres.

b) Colectiva y Apartamentos, (además de su compatibilidad recíproca):

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

25/ ABR. 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

- Garaje-aparcamientos.
- Industria artesanal.
- Comercio.
- Oficinas.
- Servicios Empresariales, con las limitaciones establecidas en el Cuadro de compatibilidades de los usos en la edificación.
- Hotelero.
- Restaurantes.
- Espectáculos y salas de reunión, con las limitaciones establecidas en el Cuadro de compatibilidades de los usos en la edificación.
- Equipamientos.
- Educativo, con las limitaciones establecidas en el Cuadro de compatibilidades de los usos en la edificación.
- Espacios libres.
- Administración.
- Seguridad y Protección Ciudadana.
- Mercados, Cantones de limpieza, justicia y correos, con las limitaciones establecidas en el Cuadro de compatibilidades de los usos en la edificación.
- Centros de emisión de T.V. y Radio.

Artículo 180. Aplicación

1. Las condiciones señaladas para el uso de vivienda serán de aplicación a obras de nueva planta, de rehabilitación total, o en aquéllas actuaciones que, por su grado de intervención, justifiquen su exigencia.
2. Las Residencias Comunitarias con una superficie total construida inferior a 500 metros cuadrados, se regirán por las condiciones que se señalan para el uso de vivienda.

A las de más de 500 metros cuadrados construidos, les serán de aplicación las Normas referidas a los edificios o locales destinados al uso Hotelero.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

SECCION 2. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 181. Definiciones

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase en espacio acondicionado para ello.

Artículo 182. Clasificación

Se divide en las siguientes categorías o clases:

- Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- Garaje-aparcamiento hasta cinco vehículos situado en planta baja, semisótano o sótano.
- Garaje-aparcamiento colectivo situado en planta baja, semisótano o sótano.
- Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
- Garaje-aparcamiento en Espacio Libre Público.
- Garaje-aparcamiento Público.

Artículo 183. Garajes-aparcamientos privados

1. Condiciones generales

La instalación y uso de los garajes-aparcamientos y sus locales anejos deberán cumplir con las prescripciones de las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

2. Accesos para vehículos y calles interiores de circulación.

- a) Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anejos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio, como mínimo, de 3 metros de ancho y 5 metros de fondo, con piso horizontal o con una pendiente máxima del 5%.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por el
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Con el fin de que la puerta del garaje-aparcamiento no moleste o cause peligro al viandante, ésta no invadirá en su funcionamiento la vía pública. Se podrá situar al inicio del espacio horizontal antes citado, siempre que para su apertura y cierre se disponga de un mecanismo que actúe con tiempo suficiente sobre ésta y permita el paso al vehículo al entrar y salir del garaje sin parar sobre el área reservada para vado. De no cumplirse estas condiciones la puerta deberá estar dispuesta obligatoriamente en la parte interior de la meseta creada.

- b) Los garajes-aparcamientos de hasta 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos que tendrá, como mínimo, 3 metros de ancho.
- c) En los garajes-aparcamientos de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida para vehículos, con sus correspondientes mesetas, deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada sentido de 3 metros. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir dos accesos, preferentemente a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas, con un ancho mínimo para cada sentido de 3 metros, cada una.
- d) Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros. Su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

En aquellos solares en que su superficie sea inferior a 450 metros cuadrados y el frente de fachada inferior a 15 metros, así como en los que por su forma física exista dificultad en la ubicación de las rampas de acceso, éstas podrán alcanzar una pendiente, medida en la línea media, de hasta el 18% en los tramos de directriz recta y de hasta el 16% en los de directriz curva. En este caso, los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se resolverán mediante una de las soluciones siguientes:

- Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 9% en, al menos, los dos metros anteriores a la línea del acuerdo.
- Reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del 16% o del 12%, según se trate de rampas de directriz recta o curva, respectivamente, en, al menos, los cuatro metros anteriores a la línea del acuerdo.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Su anchura mínima será de 3 metros, con una sobrecancha de 0,50 metros en las curvas. Su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.

- e) Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.
- f) Las calles interiores de circulación tendrán las siguientes dimensiones mínimas en todos sus puntos:
- para aparcamiento en línea y en ángulo inferior a 45° sexagesimales: 2,80 metros.
 - para aparcamiento en batería y en ángulo igual o superior a 45° sexagesimales, 4,5 ó 5 metros, según que las plazas a las que se de acceso, en una o las dos bandas, correspondan a vehículos pequeños y medianos o grandes, según se definen en el artículo siguiente.
- g) Los preceptos anteriores no serán de aplicación a los garajes de viviendas unifamiliares y a los que dispongan de una superficie inferior a 100 m². En estos casos, la puerta de acceso tendrá un ancho mínimo de 2,30 y se establece además, para el último de los supuestos, un mínimo de 20 m² para cada vehículo que albergue.

3. Plazas de aparcamiento

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- a) 1,50 x 2,00 metros cuando se destine a motocicletas y motos.
- b) 2,20 x 3,50 metros cuando se destine a vehículos automóviles pequeños.
- c) 2,20 x 4,50 metros cuando se destine a vehículos automóviles medianos.
- d) 2,50 x 5,00 metros cuando se destine a vehículos automóviles grandes.
- e) 2,70 x 6,50 metros cuando se destine a vehículos industriales ligeros.
- f) 3 x 11 metros cuando se destine a vehículos industriales pesados.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Las plazas delimitadas en un lateral por un muro o elemento fijo dispondrán de un sobreebancho de, al menos, 0,20 metros. Si el obstáculo se produce en los dos laterales, el sobreebancho será de, al menos, 0,40 metros.

No se considerará plaza de aparcamiento, aquellos espacios que, aún cumpliendo las dimensiones anteriores, carezcan de las condiciones mínimas de acceso libre.

Las dimensiones y disposición de las plazas para personas discapacitadas o con movilidad reducida se regulan por lo establecido en la Ley 8/1.993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas en la Comunidad de Madrid y demás disposiciones vigentes en la materia.

4. Altura mínima

Todos los garajes-aparcamientos deberán tener una altura libre mínima de 2,20 metros en cualquier punto, incluso en la parte inferior de los elementos de instalación.

5. Aseos

Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados, dispondrán de un retrete con lavabo. Los de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

6. Accesos, escaleras y pasillos para peatones

- a) La disposición anchura y número de accesos para peatones, se ajustará a las determinaciones de las Normas vigentes en materia de protección contra incendios.
- b) Si en un garaje-aparcamiento se prevé que determinado número de plazas no estén vinculados al uso del edificio, así como en los casos en que el garaje-aparcamiento disponga de una parte privada y otra pública, los accesos para peatones serán diferenciados para cada zona.
- c) Cuando el acceso rodado al garaje-aparcamiento se utilice para la circulación de peatones, se dispondrá de una banda diferenciada de circulación exclusiva para éstos, con un ancho mínimo de 1 metro, dotada de elementos que garanticen la independencia y seguridad respecto de la calle de circulación rodada.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

7. Normas de Implantación, Construcción y Seguridad

- a) En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
- b) Los garajes-aparcamientos en patios de manzana serán necesariamente subterráneos, con cubierta que permita, al menos en un 60% de su superficie, una capa de tierras para ajardinamiento de 0,80 metros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la superficie del plano que se apoya en todos los lados del perímetro formado por las alineaciones interiores en la altura de la rasante de las calles.
- c) A efectos constructivos, de seguridad, protección, etc., se estará a lo dispuesto en la Normas sectoriales vigentes.
- d) El pavimento de los garajes-aparcamientos dispondrá de una pendiente hacia los sumideros para recogida de las aguas de un 1,5% como mínimo y de un 3% como máximo.
- e) Se podrán admitir pendientes en los pavimentos de los garajes con un máximo del 3%. La longitud de los tramos con pendiente será inferior a 25 metros, y estarán separados por tramos horizontales de 25 metros de longitud como mínimo.
- f) Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de separación de grasas.

8. Ventilación

- a) Además de cumplir con las normas estatales y autonómicas vigentes en esta materia, todo garaje-aparcamiento, para evitar concentraciones de CO que pudieran hacer insalubre la instalación, dispondrán de los siguientes dispositivos y medidas que garanticen la renovación del aire en el interior:
- Aparcamientos sobre rasante:
Dispondrán de huecos para ventilación natural que garanticen una ventilación cruzada, situados al menos en dos paramentos opuestos, a razón de 0,5 metros cuadrados de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de local.
Los garajes colectivos de menos de 5 vehículos, a excepción del de vivienda unifamiliar, dispondrán de huecos de ventilación natural a razón de 0,5 metros cuadrados de hueco por cada 100 metros cuadrados de superficie de local.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Aparcamientos bajo rasante:

Además de los huecos para ventilación natural descritos en el apartado anterior, estos garajes-aparcamientos dispondrán necesariamente de un sistema de ventilación mecánica que garantice un mínimo de 6 renovaciones/hora del volumen total ó 15 m³/h/metros cuadrados, debiéndose adoptar la solución más desfavorable.

En ambos casos los huecos para ventilación natural estarán abiertos, pero dispondrán de sistemas de fácil manejo que permita su manipulación a efectos de seguridad, debiendo tener la posibilidad de cierre en caso de necesidad.

Se preverá necesariamente para el sistema de ventilación mecánica que, al menos, dos equipos den servicio a cada zona de ventilación en que se divide el garaje-aparcamiento, de forma que, en caso de avería de alguno de ellos, el otro garantice el 50% de la renovación en esa zona.

- b) El sistema de extracción dispondrá para su puesta en funcionamiento de una instalación de detección automática de CO, centralizada en un circuito de control que no permita concentraciones superiores a 50 partes por millón (p.p.m.) en ningún punto. Como norma general se deberán situar en aquellos puntos que se encuentren peor ventilados. Se instalarán detectores a razón de uno por cada 400 metros cuadrados de superficie y al menos uno por planta, siendo aconsejable, en función de la superficie del garaje, dividir las plantas en diferentes zonas.
- c) Las canalizaciones del sistema de extracción se desarrollarán en la planta del garaje de forma que al menos existan dos rejillas de aspiración por cada cuadrado de 15 metros de lado en que se pudiera dividir la planta del local. No obstante estas rejillas se situarán preferentemente en las zonas con más dificultades de ventilación.
- d) La evacuación del aire viciado se realizará a través de conductos independientes, herméticos e ignífugos que se elevarán como mínimo 1 metro por encima del punto más alto de la cubierta del edificio propio o colindantes en un radio de 15 metros. Las características de la instalación de estos conductos se definen en el artículo 192.
- e) En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

9. Iluminación

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Las instalaciones correspondientes a alumbrados especiales se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas sectoriales de aplicación.

Al menos un 30% de la iluminación en cada planta de garaje-aparcamiento será permanente.

10. Instalaciones de protección contra incendios

- a) Las instalaciones se ajustarán a lo preceptuado en las Normas vigentes en materia de protección contra incendios
- b) Se instalarán por cada 500 metros cuadrados de garaje o fracción un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características.

11. Instalaciones de control de vertidos

Antes de la acometida a la red general de saneamiento se preverá la instalación de una arqueta decantadora de sólidos y separadora de grasas, así como una arqueta de toma de muestras.

Artículo 184. Condiciones especiales de los garajes-aparcamientos públicos

La instalación y uso de los garajes-aparcamientos públicos y sus locales anejos deberán cumplir, como mínimo, con las prescripciones aplicables a los garajes-aparcamientos privados, con las excepciones que a continuación se relacionan:

1. Condiciones de emplazamiento

- a) Los garajes-aparcamientos públicos se podrán situar en los emplazamientos previstos en el Plan General y en sus Instrumentos de desarrollo.
- b) Los garajes-aparcamientos públicos de iniciativa municipal podrán situarse bajo suelos calificados como vía pública o zona verde y en los espacios libres o bajo rasante de las parcelas dotacionales públicas.
- c) La construcción de los garajes-aparcamientos públicos exigirá el mantenimiento y mejora de los espacios libres o dotacionales, si el aparcamiento se construye bajo la rasante

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

2. Accesos para vehículos y calles interiores de circulación.

Fdo.: Concepción Mañoz Yllera

a) Los garajes-aparcamientos públicos y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio horizontal de, como mínimo, 3,50 metros de ancho y 5 metros de fondo.

La puerta del garaje-aparcamiento no podrá estar situada en la parte exterior de la meseta creada.

- b) Los garajes-aparcamientos públicos de hasta 500 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos.
- c) En los garajes-aparcamientos de 500 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida para vehículos, con sus correspondientes mesetas, deberán ser independientes o diferenciadas. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir dos accesos, preferentemente a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas.
- d) Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 6 metros.
- e) Los accesos a los garajes-aparcamientos públicos y las rampas, mencionados en los apartados anteriores, tendrán los siguientes anchos mínimos:
- Para un único sentido de circulación, 3.50 metros en los tramos rectos y 4.00 metros en los tramos curvos.
 - Para dos sentidos de circulación, 6.50 metros en los tramos rectos y 7.50 metros en los tramos curvos.
- f) Se prohíbe el empleo de aparatos montacoches.
- g) Las calles interiores de circulación tendrán las siguientes dimensiones mínimas en todos sus puntos:
- para aparcamiento en línea y en ángulo inferior a 45°: 3,00 metros en sentido único y 5,00 metros para dos sentidos.
 - para aparcamiento en batería y en ángulo igual o superior a 45°, 5.00 metros.

3. Plazas de aparcamiento

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

- a) 1,50 x 2,00 metros cuando se destine a motocicletas y motos.
- b) 2,40 x 4,50 metros cuando se destine a vehículos automóviles medianos.
- c) 2,50 x 5,00 metros cuando se destine a vehículos automóviles grandes.
- d) 2,70 x 6,50 metros cuando se destine a vehículos industriales ligeros.

4. Aseos

Los garajes-aparcamientos hasta 500 metros cuadrados, dispondrán de 2 unidades de un retrete con lavabo, cada una. Los de 500 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de 4 unidades de un retrete con lavabo, cada una. Los de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de 4 unidades de un retrete con lavabo, en dos núcleos. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de 2 unidades de un retrete con lavabo por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción. Se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

5. Normas de Implantación, Construcción y Seguridad

- a) Los casetones de los accesos de peatones situados en espacio público serán acristalados o de material transparente.
- b) La cubierta de los garajes-aparcamientos públicos situados bajo espacio público no podrá modificar las rasantes existentes o previas de los espacios libres ni de los viales adyacentes bajo los que se sitúa.

6. Ventilación

- a) La evacuación del aire viciado se realizará a través de conductos independientes, herméticos e ignífugos que se elevarán como mínimo 3,00 metros por encima del punto más alto de la cubierta del edificio propio o colindantes en un radio de 15 metros. Se construirán de forma que se integren con los casetones de peatones y que estéticamente no deterioren el conjunto.

Artículo 185. Aparcamientos temporales

En los solares vacíos y vallados con frente a calle que no este cerrada al tráfico, podrá autorizarse previa obtención de licencia, la apertura y explotación de aparcamientos en superficie por cuenta del propietario, con las debidas dimensiones y condiciones de seguridad y salubridad.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Artículo 186. Prescripciones de explotación

- Fdo.: Concepción Muñoz Yllera
- a) Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garajes-aparcamientos o sus establecimientos anexos, dentro de la zonas definidas legalmente como peligrosas. Visiblemente se fijarán con carácter permanente, letreros en los diferentes locales, con la leyenda "No fumar", "Peligro de incendio".
 - b) Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil identificación.
 - c) Queda prohibido todo almacenamiento en el aparcamiento y en el interior de los vehículos de material de cualquier clase, combustible o no y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de estancia de vehículos y a los usos permitidos en ellos.
 - d) Se podrán comunicar las zonas destinadas al uso de garaje-aparcamiento con las de trasteros a través de vestíbulos de aislamiento, no considerándose este acceso, en ningún caso, como principal a los núcleos de trasteros. Los trasteros dispondrán, además de elementos de evacuación independientes

SECCION 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 187. Definición

- a) Uso Industrial: Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como los talleres del automóvil.
- b) El uso industrial puede situarse en edificación independiente, de varias plantas, siempre sobre rasante, a excepción de las particularidades establecidas en el Plan para las subclases de uso industrial
- c) Se distinguen las siguientes clases:
 - 1. Industria.
 - 2. Almacenaje.
 - 3. Talleres del automóvil.
 - 4. Servicios empresariales.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Edo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 188. Clasificación1. Industriaa) Industria artesanal:

- Superficie total edificada: menor de 150 metros cuadrados.
- Potencia máxima instalada: 2,2 kw.
- Densidad máxima de potencia: 0,02 kw/metros cuadrados.
- Situación: En planta baja de edificación con otros usos compatibles, y en todo el ámbito del suelo edificable, de acuerdo con la compatibilidad de usos establecidos en estas normas.

b) Industria pequeña:

- Superficie total edificada: menor de 300 metros cuadrados.
- Situación: En zonas industriales, exenta o adosada a otras. Se establece una longitud máxima en fachada de industrias adosadas de 150 metros.
- Retranqueos obligatorios: Las edificaciones en que se agrupen locales destinados a industria pequeña cumplirán los retranqueos obligatorios establecidos para la industria mediana.

c) Industria mediana:

- Superficie total edificada: menor de 7.500 metros cuadrados.
- Situación: En zonas industriales, exenta o adosada a otras. Para industrias adosadas se establece una longitud máxima en fachada de 150 metros y una superficie máxima por industria de 2.500 metros cuadrados.
- Retranqueos obligatorios: Al frente de calle 10 metros, a lindero posterior 5 metros.

d) Industria grande:

- Superficie total edificada: sin limitación.
- Situación: En zonas industriales, en edificación aislada.
- Retranqueos obligatorios: 10 metros a cualquier lindero.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

e)

Industria agrupada en minipolígono (Naves-Nido).

Documento aprobado por acuerdo de

PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Son las constituidas por la agrupación de industrias pequeñas en parcelas de gran superficie, formando minipolígonos. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.
- Forma de la parcela: Aquella que permita inscribir en el interior un círculo de 50 metros de diámetro.
- Ocupación máxima: 50%.
- Edificabilidad: Según la definida para cada zona.
- Retranqueo y frente máximo de fachada de la agrupación: El conjunto del minipolígono se ajustará a los definidos, para el total de la parcela, en función de la clasificación de la industria, o en su caso a las definidas para cada zona.
- Espacio para operaciones de carga y descarga: Se dispondrá en el interior de la parcela, como espacio independiente del destinado a plazas de aparcamiento obligatorio, un mínimo de una plaza para vehículos industriales medios por cada nave industrial y una plaza para el conjunto que admita el estacionamiento de un vehículo industrial pesado. La configuración de este espacio común permitirá la maniobrabilidad de estos vehículos de carga y descarga, estando el resto estacionados.
- Bloque administrativo y de servicios: Se podrá resolver de forma integrada en cada nave industrial o en edificio exclusivo adosado o exento para el conjunto de la agrupación, en todo caso con las limitaciones establecidas para cada zona.
- Superficie de ocupación en planta de las naves: Estará comprendida entre 150 y 300 metros cuadrados.
- Frente mínimo de naves: Se fija en 10 metros.
- Fondo máximo de naves: Se fija en 25 metros.
- Patios: En el supuesto de que la configuración de la agrupación permita la existencia de patios, estos dispondrán de unas dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo cuyo diámetro coincida con la altura de la edificación más alta con un mínimo de 6,00 metros.
- Condiciones estéticas: Se concibe el conjunto de la edificación como un elemento unitario, debiendo responder este a criterios generales en lo que se refiere al tratamiento arquitectónico y condiciones estéticas.

f) Industria en medio rural:

Es aquella que por las características del proceso productivo o de los materiales que manipulan debe situarse aislada de cualquier tipo de asentamiento urbano.

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Se incluyen en ésta las siguientes actividades:

- Las agropecuarias, cuyo proceso de elaboración lo exija.
- Las extractivas y de vertidos inertes.
- Aquéllas que, en aplicación de la legislación urbanística de aplicación, puedan o deban instalarse en suelo no urbanizable.

- g) La clasificación de industrias, superficies máximas y mínimas, retranqueos y el resto de los parámetros regulados en esta norma, se aplicarán en ausencia de regulación más específica (de zona de Ordenanza o de planeamiento de desarrollo), que establezca otros diferentes, por las características concretas de las instalaciones industriales y las necesidades derivadas del proceso industrial; por estos mismos criterios y previo acuerdo expreso, podrán establecerse mayores o menores retranqueos en las industrias.

2. Almacenaje

Corresponde este uso a los locales destinados a guarda y conservación de artículos para su distribución a los comercios de venta al público.

Los almacenes se asimilarán a la industria en su clasificación por categorías, según su situación y superficie.

3. Talleres del automóvil

Se consideran talleres del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil incluso los servicios de lavado y engrase.

4. Servicios Empresariales

Corresponden a este uso las actividades cuyo objeto de producción es el tratamiento de información, proceso de datos, desarrollo de sistemas informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Artículo 189. Condiciones generales del uso de industria

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en estas normas.
2. La altura libre interior mínima para el uso de industria se fija en 3,50 metros. Los usos complementarios o compatibles, incorporados al de industria, se atenderán en lo que se refiere a este parámetro a las determinaciones que para cada uso concreto se establecen en estas normas.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Las áreas de retranqueos quedarán libres de cualquier ocupación, almacenamiento o cualquier tipo de elemento constructivo que dificulte la circulación perimetral.

4. Las operaciones de carga y descarga se deberán resolver necesariamente en el interior de la edificación o en su defecto en espacios libres dentro del área de movimiento de la edificación.
5. En todo lo que se refiere a la eliminación de impactos producidos por la actividad en cuestiones relacionadas con emisiones a la atmósfera, vertidos, etc., se aplicará lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación y a las Ordenanzas Municipales sobre la materia.
6. Usos compatibles con el de industria:

En las Zonas de Ordenanzas en las que el uso característico es el industrial, se admiten como usos compatibles, con sujeción a las limitaciones establecidas en el artículo 172, a excepción de la que aquí se fija para el uso de salas de reunión y en el resto de las Normas del Plan, los siguientes:

- Garajes-aparcamiento.
- Comercio al por mayor.
- Sanitario.
- Restaurantes y salas de reunión, exclusivamente al servicio del Polígono, tales como cantinas, casas de comidas y cafeterías, con una superficie máxima de 500 metros cuadrados y una intensidad de uso del 5 % como máximo.
- General Dotacional. Servicios Públicos.

Para el establecimiento de otros usos distintos de los anteriores, será preceptiva la aprobación de un Plan Especial.

7. Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso en los edificios de industria, según sus categorías, se podrán instalar los siguientes usos incluidos:
 - a) Industria artesanal y pequeña
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Comercio (el propio de la actividad)
 - . Oficinas (para uso exclusivo de la actividad)
 - . Espacios libres
 - b) Industria mediana y grande e industria en medio rural
 - . Vivienda; para servicio de vigilancia.
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Talleres de automóvil, para uso exclusivo de la actividad

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

Edo.: Concepción Muñoz Yllera

- . Unidades de suministro de combustible, para uso exclusivo de la actividad
- . Comercio: Limitado al comercio al por mayor de los productos que se fabriquen o almacenen. Se permiten las zonas de exposición de productos con las limitaciones del uso de oficinas.
- . Oficinas: Se admiten las propias de la industria necesarias para la gestión integral del proceso industrial, con una superficie máxima del 30% de la edificada.
- . Uso General Dotacional de Equipamiento Privado: Se admiten aquéllas destinadas al servicio de la actividad, incluyéndose los de carácter cultural, educativo, deportivo, sanitario, etc., con una superficie total que no superará el 15% de la edificada
- . Espacios libres.

Artículo 190. Condiciones generales del uso de almacenaje

El uso de almacenaje se regirá por las condiciones generales del uso de industria, con las siguientes precisiones:

1. En edificios de vivienda se fija una superficie máxima para los almacenes de 150 metros cuadrados, siempre que estén ligados a una actividad comercial u otras que lo hagan necesario en cualquier planta compatible con el uso principal y con las medidas de seguridad mínimas que establezcan al respecto las Normas sectoriales vigentes. Se resolverá en el interior la carga y descarga.
2. La altura libre interior mínima para el uso de almacenaje se fija en 3,50 metros, a excepción de los almacenes ligados a otros usos, que dispondrán de la misma altura que aquéllos.

Artículo 191. Condiciones generales del uso de Talleres del automóvil

1. Los talleres del automóvil en general, los destinados a la reparación de vehículos industriales y los de chapa y pintura, únicamente se podrán emplazar en zonas industriales.
2. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:
 - a) El local tendrá una superficie mínima útil para zona de reparación de 150 metros cuadrados, debiéndose garantizar con condiciones de accesibilidad independientes un mínimo de 6 plazas de aparcamiento en el interior.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fda.: Concepción Muñoz Yebra

- b) En aquellos talleres en los que se efectúen operaciones de reparación de carburación u otras que precisen mantener a los vehículos en marcha durante periodos de tiempo prolongado, dispondrán de sistemas de ventilación mecánica, incluso con dispositivos de captación en origen, que eliminen a través de chimeneas independientes el aire viciado a la cubierta del edificio en las condiciones descritas en los artículos 160 y 162.
- c) Estas actividades dispondrán de una reserva de espacio público para entrada y salida de vehículos, cuyas características se ajustarán a las definidas en la Ordenanza Municipal correspondiente.
- d) Queda prohibido efectuar operaciones de mantenimiento, reparación o cualquier otra derivada del desarrollo de la actividad en la vía pública.
- e) Antes de la acometida a la red general de saneamiento se preverá la instalación de una arqueta decantadora de sólidos y separadora de grasas, así como una arqueta de toma de muestras.
2. Con las limitaciones establecidas en las normas reguladoras de cada uso, podrán instalarse los siguientes usos incluidos en los talleres del automóvil:
- . Garaje-aparcamientos.
 - . Comercio limitado a la venta de piezas de recambio y accesorios de automóvil.
 - . Oficinas para uso exclusivo de la actividad.
 - . Espacios libres.
 - . Salas de reunión, cafeterías, restaurantes, con una limitación del 5% de la superficie total construida.

Artículo 192. Depósitos de vehículos usados

1. El almacenamiento de vehículos usados, para su venta, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.
2. Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes en la materia. Deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.
3. Queda prohibido dentro del Término Municipal el establecimiento de almacén de vehículos para el desguace.

4. Con las limitaciones aplicables, se podrán instalar en los depósitos de vehículos usados los siguientes usos incluidos.

- . Garaje-aparcamientos.
- . Talleres del automóvil.
- . Comercio (el propio de la actividad).
- . Oficinas para uso exclusivo de la actividad.
- . Espacios libres.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

Fdo: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 193. Condiciones generales del uso de Servicios Empresariales

Además de la localización correspondiente al uso industrial, cuando por sus características, procesos productivos, superficie, potencias, etc., pueda asimilarse al uso de oficinas, podrán instalarse en las localizaciones en que se admita este uso.

SECCION 4. USO TERCIARIO

A.USO COMERCIAL

Artículo 194. Definición

1. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la venta de mercancías al por menor.
2. El uso comercial de venta al por mayor, en lo que a emplazamiento se refiere, queda limitado a las zonas industriales.
3. Los usos comerciales pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja unida por el interior a planta primera, en edificios de vivienda.
4. Las condiciones de instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico deberán cumplir las limitaciones establecidas en el artículo 172 de estas Normas.

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

Artículo 175. Condiciones del uso comercial

Fdo. Concejal Concepto: Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos de edificios de vivienda no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras interiores propias.

2. Los comercios deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura libre del local en cualquier planta, desde el suelo terminado hasta la cara inferior del forjado, será como mínimo, de 3,00 metros. Esta altura podrá rebajarse mediante la instalación de falso techo, por condiciones de aplicación de medidas correctoras o decoración, hasta un mínimo libre de 2,80 metros.
3. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal.

4. La iluminación y ventilación de los locales destinados al uso comercial se ajustará a lo establecido en los artículo 160 y 164 de estas normas.
5. A efectos de seguridad y medidas de protección contra incendios será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente en la materia.
6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

En todo caso será de aplicación la legislación vigente al respecto y las Ordenanzas Municipales específicas.

7. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.
8. En el caso de comercios destinados a la venta de productos de pastelería, churrería o similares, se admite un máximo de un 30% de la superficie total del local, destinada al uso de cafetería, salones de té, etc.
9. La limitación de superficie para el uso comercial como compatible de otros usos predominantes o característicos se ajustará a las condiciones que se determina en el artículo 172 y en los demás artículos y fichas de estas normas que establecen limitaciones para los diferentes usos.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

10. En aquellas actividades de uso comercial, en que por su naturaleza, productos que se comercializan o el grado de impacto que pudieran producir, sea necesario, se establecerán zonas en el interior del local destinadas a carga y descarga y almacenaje, de acuerdo con las particularidades concretas de la actividad.
11. En locales comerciales de superficie total superior a 100 metros cuadrados se dispondrá de un espacio compartimentado del resto, destinado al uso de almacén, con una superficie mínima del 10% de la total, salvo en aquellas actividades comerciales, que por sus características precisen, a criterio municipal, mayor superficie de reserva.
12. Las condiciones establecidas en los apartados anteriores, se modularán para su aplicación a Centros Comerciales y Centros Integrados, atendiendo a sus especiales características y necesidades y a su funcionamiento unitario.

El ancho mínimo de las calles de circulación peatonal interiores en Centros Comerciales y Centros Integrados y en Grandes Superficies Comerciales, será de 5,00 metros.

La altura libre mínima coincidirá con la correspondiente a las plantas comerciales, de acuerdo en todo caso con lo definido en el apartado 2 de este artículo.

13. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso predominante de comercio:
- . Vivienda para vigilancia en edificios de uso exclusivo
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Industria artesanal.
 - . Oficinas
 - . Hotelero
 - . General Dotacional de Equipamiento, excepto educativo reglado
 - . General Dotacional Servicios Públicos.
 - . Espacios libres

B.USO DE OFICINAS

Artículo 196. Definición

Se incluyen en este uso los locales en los que se realizan actividades administrativas, técnicas, financieras, de información u otras; los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase.

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas.

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Las oficinas que presten servicios al público, tales como sucursales bancarias, agencias de viajes u otras similares, cumplirán las condiciones constructivas, de seguridad y de instalaciones establecidas para el uso comercial.

En los despachos profesionales domésticos, incluidos en el uso de vivienda, no se podrá realizar ninguna actividad asimilable al uso comercial, ni otros que supongan gran afluencia de personas.

Artículo 197. Condiciones del uso de oficinas

1. Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios colectivos de vivienda; en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda a excepción de lo dispuesto en el artículo 179 precedente.
2. En los edificios de uso principal de vivienda, las oficinas que se instalen dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes. Se podrán autorizar las oficinas instaladas sin acceso independiente antes de la entrada en vigor del PGOU de 1.986, siempre que cumplan el resto de las condiciones aplicables.
3. La iluminación y ventilación de los locales destinados a este uso se ajustarán a lo establecido en los artículos 160 y 164 de estas normas.
4. A efectos de seguridad y medidas de protección contra incendios será de aplicación lo establecido en la normativa sectorial vigente en la materia.
5. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 metros.
6. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso principal de oficinas:
 - . Vivienda para vigilancia en edificios de uso exclusivo
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Industria artesanal
 - . Comercio
 - . Hotelero
 - . General Dotacional Equipamiento, excepto educativo reglado
 - . General Dotacional Servicios Públicos
 - . Espacios libres

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

C.USO HOTELERO

Artículo 198. Definición

Pertencen a este uso los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales y hoteles, residencias comunitarias de más de 500 metros cuadrados, etc.

Artículo 199. Condiciones del uso hotelero

- 1 Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación sectorial vigente.

Las actividades complementarias se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Las limitaciones para la implantación de este uso quedan definidas por las normas sobre compatibilidad establecidas en el artículo 172 y en el resto de los preceptos y fichas del Plan que regulan las condiciones de los usos de la edificación.

Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios de otros usos compatibles, en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, etc.

En los edificios de uso principal de vivienda, las actividades que se instalen de este uso dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso principal hotelero:
 - . Vivienda para guarda.
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Industria artesanal
 - . Comercio
 - . Oficinas
 - . General Dotacional de Equipamiento, excepto educativo reglado
 - . General Dotacional Servicios Públicos.
 - . Espacios libres

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL
D. USO RECREATIVO

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 200. Definición y clasificación

Corresponde a las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Se establecen las siguientes clases:

1. Espectáculos.
Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en la que un colectivo celebra una representación y otro asiste para presenciarla. Pertenecen a esta clase los circos, auditorios, teatros, cines, etc.
2. Salas de Reunión.
Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, discotecas, casinos, salas de baile, salones recreativos, bingos, disco-pub, etc.
3. Restaurantes.
Es el uso que corresponde a los locales acondicionados para el consumo de alimentos en su interior.

Artículo 201. Condiciones generales del uso de espectáculos

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en ambos casos con posibilidad de almacenes complementarios en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en el artículo 172 de estas Normas.

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

Fdo. Concepción Muñoz Yllera

Artículo 202. Condiciones generales del uso de salas de reunión

- 1.- Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en este último caso con posibilidad de almacenes complementarios de este uso, en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en el artículo 172 de estas Normas.

Se dispondrá de un espacio para almacenamiento, independizado del resto del local, cuya superficie mínima será el 10% de la total.

En las zonas o subzonas del Suelo Urbano, Sectores de Suelo Urbanizable, u otros ámbitos en que así se determine, por remisión a este precepto, se deberán cumplir las siguientes limitaciones:

* Los locales que tengan un aforo inferior a 50 personas deberán situarse a una distancia mínima de 50 metros de otro del mismo aforo o de 100 metros de otro de aforo superior.

* Los locales que tengan un aforo superior a 50 personas deberán situarse a una distancia mínima de 100 metros de otro de aforo inferior y a una distancia de 250 metros de otro de similar o mayor aforo.

* No se autorizará la apertura de ningún local cuando la superficie de manzana o bloque, ocupada por este uso, supere el 20% de la superficie total computable.

Las distancias mínimas establecidas en el apartado anterior se determinarán uniendo mediante una línea que defina una vía transitable o directa a fachada los límites más próximos del local para el que se solicita autorización con la del local que ya disponga de licencia. La fecha de solicitud de licencia determinará la prioridad a efectos de fijación de distancias.

Las limitaciones de distancia y superficie ocupada no afectarán a los locales situados en Centros comerciales o Centros integrados, en edificios de uso exclusivo Hotelero, Equipamiento Público o Servicios Públicos.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

En las edificaciones construidas en actuaciones sistemáticas en zonas de suelo urbano afectadas por esta norma, la limitación se aplicará considerando las distancias y la ocupación exclusivamente dentro del ámbito de la actuación, para el primer local que se instale.

- 2.- Las actividades que tengan licencia municipal y, por incumplir las normas establecidas en el apartado de este artículo, se encuentren en situación de fuera de ordenación, estarán sujetas al siguiente régimen, atendiendo a las diferentes subclases de usos comprendidas en el uso de salas de reunión:
- En los locales incluidos en el uso de salas de reunión, no se podrán efectuar obras de reforma, modificación o implantación de nuevas instalaciones, que supongan incremento de su impacto por aumentar el aforo del local, los elementos instalados o su potencia.
 - En los locales incluidos en el uso de salas de reunión, no se podrán efectuar cambios de actividad, para destinarlos a otra subclase del mismo uso.
 - En todos los locales incluidos en el uso de salas de reunión se podrán efectuar traspasos o cambios de titularidad, manteniendo las condiciones de la licencia de que dispongan.

Artículo 203. Condiciones generales del uso de restaurante

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en este último caso con posibilidad de almacenes complementarios de este uso, en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en el artículo 172 de estas Normas.

Se dispondrá de un espacio para almacenamiento, independizado del resto del local, cuya superficie mínima será el 10% de la total.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Eduardo González de Yllera

Artículo 204. Compatibilidades en la edificación

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante recreativo y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

- a) Espectáculos
 - . Vivienda para servicio de vigilancia
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Comercio
 - . Oficinas
 - . Deportivo
 - . Cultural
 - . Asociativo

- b) Salas de reunión
 - . Vivienda para servicio de vigilancia
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Comercio
 - . Oficinas
 - . Deportivo
 - . Cultural
 - . Asociativo

- c) Restaurantes
 - . Vivienda para servicio de vigilancia
 - . Garaje-aparcamiento
 - . Comercio
 - . Oficinas
 - . Deportivo
 - . Cultural

SECCION 5. USO GENERAL DOTACIONAL**Artículo 205. Definición y clasificación**

El Uso General Dotacional comprende todas la actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Proporcionan servicios u otro tipo de dotación o abastecimiento a las personas o a la comunidad. Incluye los espacios libres, zonas verdes y deportivas.

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Independientemente de su dominio público o privado se clasifica en los siguientes grupos:

- a) Uso de Espacios Libres.
- b) Uso de Equipamiento.
- c) Uso de Servicios Públicos.
- d) Uso de Infraestructuras.

Artículo 206. Uso de Espacios Libres

Es el uso que comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

Es también el uso que corresponde a espacios libres que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas, etc.

Artículo 207. Condiciones generales del uso de espacios libres

1. Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.
2. Serán compatibles con los espacios libres los usos de carácter público cultural, de espectáculos y deportivo, de acuerdo con las limitaciones establecidas en la Ordenanza de la Zona Duodécima: Espacios Libres y Zonas Verdes artículo 102 de estas Normas), así como los garajes-aparcamientos de titularidad pública.
3. Los usos públicos de dominio privado y usos comunitarios de dominio privado, se definen como sigue:
 - a) Se entiende por uso público de dominio privado el que es susceptible de utilización por toda la colectividad, sin restricción alguna, y que tiene una titularidad privada.
Se entiende por uso comunitario de dominio privado aquél que es compartido proindiviso por sus titulares cuando estos son más de tres.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

- b) El Pleno de la Corporación señalará en cada caso concreto -cuando no existiera indicado en el Plan- el mejor uso pormenorizado definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan, para uso de Dotaciones y Equipamientos de Uso Público y Dominio Privado según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.
4. Los usos y las condiciones generales de toda la red de vías pecuarias de Getafe se encuentran especificados en el "Art. 52. Delimitación de la zona 4. Vías Pecuarias. (S.N.U.P.E.-4)." aplicable a todas las vías pecuarias clasificadas legalmente en Getafe.

Artículo 208. Uso de equipamiento

Se agrupan bajo este concepto, los usos pormenorizados públicos, privados o colectivos, que teniendo el carácter de equipamientos recojan las actividades siguientes:

a) Educativo:

Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, sea reglada o no, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades.

b) Sanitario:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, consultas, etc.
Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.

c) Deportivo:

Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física. Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

d) Asistencial:

Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

En ocasiones puede aparecer acompañado del uso de residencia comunitaria, o del sanitario en complejos de usos mixtos. En este caso se regira por el conjunto de normas correspondientes a los distintos usos.

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

e) Cultural:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.

f) Asociativo:

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades sociales, políticas, sindicales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

g) Religioso:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, mezquitas, centros parroquiales, sinagogas, etc.

h) Centros integrados:

Centros mixtos que incluyen usos dotacionales y comerciales. Su regulación será la suma de las individualizadas de los usos que lo integran.

Artículo 209. Condiciones generales del uso de equipamiento

1. Determinaciones comunes para el uso de equipamiento: Las distintas actividades incluidas en este uso se ajustarán a la legislación sectorial vigente para cada materia y a las Ordenanzas Municipales aplicables.
2. Determinaciones específicas de cada uso:

a) Educativo

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Para la implantación de locales destinados a uso educativo reglado deberá cumplirse la normativa sectorial vigente en la materia.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

El uso educativo no reglado se podrá implantar en plantas baja y baja más primera en edificios destinados al uso de vivienda y, en edificios de otros usos compatibles, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.

b) Sanitario

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,60 metros en zonas de habitaciones, despachos y otras zonas que no sean de uso público.

Regirán a efectos de situación en planta las condiciones previstas para el uso comercial o de espectáculos, según el caso.

c) Deportivo

La altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso estará en función de las características y necesidades propias de la instalación, estableciéndose una altura mínima en cualquier caso de 3,20 metros.

Estas actividades se ajustarán en lo que a situación en planta se refiere a las condiciones fijadas para el uso comercial.

d) Asistencial

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros, salvo que por las características propias de los mismos se precise una altura superior.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,60 metros en aquellas zonas que no sean de uso público.

En lo que se refiere a la ubicación de estas actividades se estará a lo dispuesto para el uso comercial.

e) Cultural

Para las condiciones de altura libre interior mínima y de emplazamiento se ajustarán estas actividades a lo dispuesto para el uso de espectáculos, oficinas o comercial según su destino.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo del
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL
f) Asociativo

Fdo.: Concejal María Villar

Las condiciones de emplazamiento y altura mínima se ajustarán para estas actividades a las fijadas para el uso comercial o de oficina según su destino.

g) Religioso

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Su implantación queda limitada a planta baja y baja mas primera en edificios de uso predominante de vivienda y, en edificios de otros usos compatibles, con las limitaciones que para cada caso se establezcan.

h) Centros Integrados

Se regularán por las determinaciones de todos y cada uno de los usos que lo integren, definidos en estas normas.

3. Compatibilidades en la edificación.

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles en los edificios con uso predominante de equipamiento y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

a) Educativo

- . Vivienda, para servicio de vigilancia
- . Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
- . Comercio
- . Oficinas
- . Residencias comunitarias
- . Sanitario
- . Deportivo
- . Asistencial
- . Cultural
- . Asociativo
- . Religioso
- . Espacios libres
- . Centros de emisión de T.V. y Radio.
- . Recreativo

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

b) Sanitario

- . Vivienda para servicio de vigilancia
- . Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
- . Comercio
- . Oficinas
- . Residencias comunitarias
- . Educativo
- . Deportivo
- . Asistencial
- . Cultural
- . Asociativo
- . Religioso
- . Recreativo
- . Espacios Libres
- . Administración

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

c) Deportivo

- . Vivienda para servicio de vigilancia
- . Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
- . Comercio
- . Oficinas, para uso exclusivo de la actividad
- . Residencias comunitarias
- . Sanitario
- . Deportivo
- . Asistencial
- . Cultural
- . Asociativo
- . Religioso
- . Recreativo
- . Espacios libres
- . Administración

d) Asistencial, Cultural, Asociativo (además de su compatibilidad recíproca):

- . Vivienda para servicio de vigilancia
- . Garaje-aparcamiento para uso exclusivo de la actividad.
- . Comercio
- . Oficinas
- . Residencias comunitarias
- . Educativo
- . Deportivo
- . Religioso
- . Recreativo

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo. Concepción Muñoz Yllera

Espacios Libres
Administración
Centros de emisión de T.V. y Radio

e) Religioso:

- . Vivienda, directamente relacionada con la actividad
- . Garaje-aparcamiento
- . Oficinas de uso exclusivo de la actividad
- . Residencias comunitarias
- . Educativo
- . Deportivo
- . Asistencial
- . Cultural
- . Asociativo
- . Espectáculos, para uso exclusivo de la actividad
- . Espacios Libres

Artículo 210. Uso de Servicios Públicos

1. Es el uso global que corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, directa o indirectamente. Abarca asimismo dotaciones especiales, ligadas con los medios de comunicación, cuyas necesidades de localización y regulación caben dentro del concepto de servicios.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Administración:
Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Estatal, Autonómica o Local, así como las desarrolladas por sus Organismos autónomos y Entidades de derecho público.
 - b) Seguridad y protección ciudadana:
Afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como parques de bomberos, comisarías de policía, protección civil, etc.
 - c) Servicios Urbanos:
Se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, centros de protección e higiene animal, instalaciones para la defensa, justicia, correos, etc.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Fdo. Concepción Muñoz Yifera

- d) Servicios Funerarios:
Comprende este uso los espacios adscritos al enterramiento o cremación de restos humanos, así como los servicios auxiliares a éstos, como son cementerios, tanatorios, etc.
- e) Centros de emisión de TV y radio:
Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de TV y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.
- f) Recintos feriales:
Comprende los espacios e instalaciones destinados a la exposición temporal de bienes, productos y servicios.
- g) Instalaciones de suministro de combustible:
Es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.
- h) Transporte de viajeros y mercancías:
Comprende los espacios e instalaciones destinados al estacionamiento de vehículos de transporte de viajeros o de mercancías, que pueden incorporar áreas de talleres de mantenimiento y lavado e incluso podrían disponer de instalaciones de suministro de combustible.

3. Compatibilidades de usos en la edificación.

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante Servicios Públicos y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

- a) Administración
- . Vivienda, vinculada a la actividad
 - . Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
 - . Comercio, vinculado a la actividad
 - . Oficinas
 - . Educativo
 - . Sanitario
 - . Deportivo
 - . Asistencial
 - . Cultural
 - . Asociativo
 - . Salas de Reunión
 - . Restaurante
 - . General Dotacional-Servicios Públicos.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por el

PLENO celebrado el

25 ABR 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

b) Seguridad y Protección ciudadana

- . Vivienda, vinculada a la actividad
- . Garaje-aparcamiento, vinculada a la actividad
- . Oficinas
- . Educativo
- . Sanitario
- . Deportivo
- . Cultural
- . Salas de Reunión
- . Restaurante
- . Espacios Libres
- . General Dotacional-Servicios Públicos

c) Servicios Urbanos

- . Vivienda, vinculada a la actividad
- . Garaje-aparcamiento
- . Unidad de suministro, para uso de la actividad
- . Oficinas, para uso de la actividad
- . Salas de reunión, para uso de la actividad
- . Restaurante, para uso de la actividad
- . Espacios libres
- . General Dotacional-Servicios Públicos

d) Servicios Funerarios

- . Vivienda, para servicio de la actividad
- . Garaje-aparcamiento
- . Comercio
- . Oficinas, para uso de la actividad
- . Sanitario
- . Espacios libres
- . Religioso
- . Salas de reunión, vinculadas a la actividad
- . Restaurante, vinculado a la actividad

e) Centros de emisión de TV y radio:

- . Vivienda para uso de la actividad
- . Garaje-aparcamiento
- . Oficinas, para uso exclusivo de la actividad
- . Cultural
- . Educativo
- . Espacios libres
- . Salas de reunión
- . General Dotacional-Servicios Públicos

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLANO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

f) Recintos Feriales

- . Vivienda, vinculada a la actividad
- . Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- . Comercio, vinculado a la actividad
- . Oficinas
- . Educativo
- . Sanitario, vinculado a la actividad
- . Deportivo
- . Cultural
- . Salas de Reunión
- . Restaurante
- . Espacios Libres
- . General Dotacional-Servicios Públicos.

g) Instalaciones de Suministro de combustible

- . Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- . Comercio, vinculado a la actividad
- . Oficinas
- . Salas de Reunión
- . Restaurante
- . Espacios Libres
- . General Dotacional-Servicios Públicos

h) Transporte de Viajeros y Mercancías

- . Vivienda para vigilancia
- . Garaje aparcamiento
- . Estación de Servicio para uso exclusivo de la actividad
- . Taller del automóvil para uso exclusivo de la actividad
- . Oficinas para uso exclusivo de la actividad
- . Hotelero
- . Salas de Reunión
- . Restaurante
- . Comercio
- . Espacios libres

Artículo 211. Condiciones generales del uso de servicios públicos

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación en función del tipo de instalación y por las necesidades propias del uso.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de

PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Artículo 212. Condiciones generales del uso de Instalaciones de suministro de combustible

Fdo.: Concepción Muñoz

1. Clases.- Se distinguen las siguientes clases de Instalaciones de suministro de combustible:
 - a) Estaciones de Servicio. Son las instalaciones que disponen 2 o más surtidores.
 - b) Unidades de Suministro. Son las instalaciones que disponen de un único aparato surtidor.

2. Estaciones de Servicio.-
 - a) Emplazamiento.- En las parcelas calificadas para este uso por el Plan General y en aquéllas en que se determine esta calificación en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable. La implantación de este uso en suelo urbano, en parcelas que el Plan General no establezca esta calificación, podrá establecerse mediante la tramitación de un Plan Especial.
 - b) Parcela mínima.- Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable, se fija una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.
 - c) Edificabilidad.- 0,25 metros cuadrados/metros cuadrados para los primeros 2.500 metros cuadrados y 0,10 metros cuadrados/metros cuadrados para los restantes.
 - d) Las Estaciones de Servicio podrán disponer de edificaciones o instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal en las condiciones del uso comercial o en las que se determinen en una Ordenanza municipal reguladora de estas instalaciones.

3. Unidad de suministro.
 - a) Emplazamiento.- Se podrán ubicar en las localizaciones previstas para Estaciones de Servicio y en la vía pública, en las condiciones que establezca la Ordenanza municipal reguladora de instalaciones de suministro de combustible.
 - b) Parcela mínima.- Salvo en vía pública, se fija una parcela mínima de 300 metros cuadrados.
 - c) Edificabilidad.- Podrán disponer de una superficie construida inferior a 25 metros cuadrados.

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

4. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, deberán disponer de la dotación de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tráfico con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
5. Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en las estaciones de servicio:
 - . Garaje-aparcamientos
 - . Puntos de lavado y engrase y talleres mecánicos (se prohíben los talleres de chapa y pintura)
 - . Industria artesanal
 - . Comercio
 - . Oficinas para uso exclusivo de la actividad
 - . Hotelero
 - . Sanitario (sólo puestos de socorro)
 - . Deportivo
 - . Salas de reunión
 - . Espacios libres.

Artículo 213. Condiciones generales del uso de Servicio público de transporte de viajeros y mercancías

1. Corresponde este epígrafe a las Estaciones para el servicio público de transporte de viajeros.
2. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales que le fueran de aplicación, se ajustarán a lo establecido sobre ruidos para las zonas donde se ubiquen por semejanza al uso industrial.
2. Con las limitaciones establecidas en las normas reguladoras de cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en las estaciones para el servicio público de transportes de viajeros y mercancías:
 - . Vivienda para vigilancia
 - . Garaje-aparcamientos
 - . Estaciones de servicio para uso exclusivo de la actividad
 - . Talleres del automóvil para uso exclusivo de la actividad
 - . Comercio
 - . Oficinas para uso exclusivo de la actividad
 - . Hotelero
 - . Salas de reunión
 - . Restaurantes
 - . Espacios libres.

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL.

Artículo 214. Uso de Infraestructuras

Corresponden a este uso global las redes, centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos infraestructurales.

Se integran en él los siguientes usos pormenorizados:

- a) Infraestructuras eléctricas: tales como subestaciones, centros de transformación, tendidos de alta tensión, etc.
- b) Infraestructuras del gas: tales como gasómetros y gasoductos, antenas de transporte, redes de distribución.
- c) Infraestructuras de abastecimiento de agua: como depósitos, canales de aliviadero, etc.
- d) Saneamiento y depuración: estaciones depuradoras y similares.
- e) Instalaciones de telecomunicaciones: centrales y puntos de enlace.
- f) Evacuación de residuos sólidos urbanos: tales como vertederos y basureros.

Artículo 215. Condiciones generales del uso de infraestructuras

Se regularán por la normativa de ámbito estatal, autonómico o local que les afecte.

En todo el ámbito del suelo urbano, todas las canalizaciones, tendidos de media y alta tensión, centros de transformación, etc., se resolverán necesariamente subterráneas, adecuando el tratamiento de la cubierta con soluciones que garanticen la continuidad del pavimento, acerado, etc., en el entorno.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

SECCION 6. USOS ESPECIFICOS DEL SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 216. Definición y clasificación**

Son aquellos usos propios de esta clase de suelo, con independencia de aquellos otros que puedan permitirse en ese territorio.

1. Incluye dos usos fundamentales:
 - a) Usos agropecuarios.
Comprende esta clase los usos directamente adscritos a los suelos ajenos a poblados, los concernientes al cultivo de la tierra, al aprovechamiento de los recursos de los bosques, al acopio y cuidado de ganado, y al mantenimiento y preservación del medio rural.
 - b) Usos extractivos.
Comprende los suelos e instalaciones complementarias destinados al laboreo de minas o a la extracción de áridos y materiales minerales.

Se regularán por la normativa de los suelos sin destino urbanos, por las normas sectoriales que les sean de aplicación.

3. Se podrán implantar aquellos que cumplan las condiciones fijadas en las normas correspondientes al Suelo No Urbanizable.

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

CAPITULO 4. CONDICIONES ESTETICAS

Fda.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 217. Condiciones generales

1. El fomento y defensa de la imagen urbana, tanto en lo que se refiere a los edificios y conjuntos sujetos a medidas de protección como al resto de la trama, corresponde al Ayuntamiento, por tanto, cualquier situación que afecte a la percepción que de la ciudad tienen sus habitantes, deberá ajustarse al criterio del organismo que los representa.

Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética. En el caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

2. La aparición de hallazgos de interés arqueológico, paleontológico o histórico artístico, supondrá la paralización de los usos o actividades que se desarrollen en el terreno, y la extinción de las licencias de obras caso de que existieran. En este sentido serán objeto de vigilancia especial las obras que se realicen en edificios o terrenos en que exista la presunción de hallazgos de interés.
3. En los sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse. Con el fin de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno podrá exigirse la aportación de fotografías del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.
4. En los sectores de nueva Ordenación, y a través de los oportunos Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o cerrar, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes. Se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

- a) Creación de una estructura espacial básica, comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento así como de las coloraciones permisibles para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que la solución adoptada dé lugar, deberán plasmarse gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o alzado, así como en explicaciones o comentarios escritos que permitan orientar el carácter del futuro desarrollo.

Artículo 218. Fachadas

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o franqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las protegidas.
2. En todo caso, las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas deberán justificarse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno y específicas de la edificación protegida, si su presencia y proximidad lo impusiese.
3. En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y composición y materiales con los del resto de la fachada. En la edificación existente se favorecerá las reformas en plantas bajas y locales comerciales que se ajusten a la composición del resto de la fachada, recuperando en su curso la antigua estructura y composición alteradas por intervenciones pasadas. Se prohibirán las reformas de este tipo de plantas que no se ajusten en composición y materiales a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.
4. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo del
PLENO celebrado el

25.5.08 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo. 6. Concepto

No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

Excepto en las áreas que, por estar sujetas a medidas de protección del patrimonio y conjunto y en los entornos de los bienes protegidos por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, cuentan con una regulación especial, la composición de fachadas será libre, salvo las limitaciones contenidas en este Capítulo de Normas.

Artículo 219. Medianerías o paramentos al descubierto

1. Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, queden al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque, o a espacio libre y público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, previos proyectos de reforma aprobados por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.
3. Cuando por diferencia de alturas definitivas o retranqueos entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, previa licencia municipal, éstas deberán ser decoradas a petición del Ayuntamiento o de particulares, por cuenta y cargo de los propietarios de terrenos o edificaciones.

Artículo 220. Modificación de fachadas

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y porches existentes de acuerdo con las determinaciones del artículo siguiente.
3. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Artículo 221. Cierre de terrazas y porches

1. El Ayuntamiento para autorizar el cierre de terrazas y porches deberá aprobar un proyecto conjunto de cierre que será de aplicación a todas las licencias de obra de cerramiento de terrazas o porches que se soliciten dentro del ámbito del proyecto aprobado.
2. El proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches podrá ser elaborado de oficio o a instancia de parte. En este segundo caso requerirá la aprobación previa de las comunidades de propietarios afectados, lo que se acreditará documentalmente en el proyecto.
3. El ámbito del proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches será determinado por el Ayuntamiento previamente a su redacción.
4. Si, como consecuencia del cierre, la incorporación de la antigua terraza o porche al resto de los espacios de algunas viviendas o locales comportara la modificación de elementos estructurales del edificio que, en lo que afecta a la fachada, queda limitado a lo que señala el apartado 11 de este artículo, de las instalaciones comunes, o de aquellas otras que, no siendo comunes, afecten al funcionamiento global del edificio, será necesario solicitar la correspondiente licencia de reforma, mediante la presentación de un proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de acuerdo con lo que las Ordenanzas Municipales en vigor señalan para esta clase de obras.
5. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el proyecto conjunto de cierre de terrazas o porches para el ámbito previamente determinado, podrán concederse, en su caso, previa solicitud de parte, licencias individualizadas para el cierre de terrazas o porches de cada una de las viviendas o locales incluidos en él.
6. El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés estético o de ornato público, la ejecución de obras de conservación o de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en proyecto alguno. En aquellos edificios en que se hubieran realizado cerramientos parciales que perjudiquen la estética del edificio, el Ayuntamiento podrá ordenar la adecuación de la fachada mediante su diseño unitario.
7. En el cierre de terrazas o porches, únicamente se podrán emplear materiales ligeros, montados sobre estructuras de carpintería, con objeto de reducir al máximo las sobrecargas y de no modificar la composición de masas de las fachadas afectadas. Se prohíbe expresamente el empleo de cualquier tipo de fábrica, entendiéndose por tal toda construcción hecha con piedra, ladrillo, hormigón y, en general, materiales pétreos.

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

8. En los proyectos de cierre de terrazas o porches se tenderá a emplear los mismos materiales, colores y texturas que los existentes antes del cierre. La utilización de otros materiales, colores o texturas deberá ser adecuadamente justificada en la memoria del proyecto.
9. Se prohíbe expresamente la sustitución de los antepechos de fábrica que pudieran existir en las terrazas o porches a cerrar antes del proyecto conjunto del cierre, excepto en aquellos casos justificados en los que, previo dictamen del Ayuntamiento se demuestre conveniente la sustitución para mejorar la calidad estética o ambiental del edificio.
10. Cuando el proyecto conjunto no contemple el cierre completo de todas las terrazas o porches de la edificación, y se mantengan en su situación primitiva, visible desde las vías o espacios públicos o comunitarios, alguno de los huecos que vierten sobre las terrazas o porches, excluidas del cierre, la modulación del cierre proyectado deberá integrar y armonizar con la de esos huecos preexistentes que se conservan. En casos debidamente justificados a juicio del Ayuntamiento, podrá sustituirse la carpintería de estos huecos con objeto de acomodarla a la misma modulación que la del cerramiento de terrazas o porches proyectado.
11. En aquellas partes de la fachada que pierdan su condición de tal, como consecuencia del cierre de terrazas o porches, no se permitirá la modificación del ancho de los huecos que existan antes del proyecto conjunto de cierre, aunque podrá modificarse su altura -incluso hasta la total desaparición de dinteles y antepechos- siempre que tales modificaciones estén recogidas en un proyecto de reforma para todo el edificio, redactado por técnico competente y provisto del correspondiente visado colegial, que será en su caso aprobado por el Ayuntamiento.
12. Para el resto de condiciones estéticas no reguladas expresamente por estas Ordenanzas regirán las que se recogen en las Ordenanzas Generales y Particulares de Edificación del Plan General en el suelo urbano y, en su caso, en las Ordenanzas Reguladoras de los Planes Especiales de Reforma Interior que se redacten en esta clase de suelo.

Artículo 222. Portadas, escaparates y vitrinas

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros, medida que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a 0,75 metros, la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Artículo 223. Publicidad exterior

A) Muestras.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. Se ajustarán a las siguientes características:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) Se prohíben los anuncios luminosos, con iluminación desde el interior a través de la placa anunciante, transparente o translúcida.
 - c) En planta baja se podrán instalar muestras publicitarias contenidas en los huecos existentes en fachada y sin sobresalir del plano de la misma, con un ancho máximo de 0,40 metros. Aquéllos que dispongan de iluminación cenital propia, además de cumplir con la normativa técnica de la instalación eléctrica y las condiciones anteriores, se instalarán de forma que la parte inferior de la muestra tenga una altura mínima respecto de la acera de 2,20 metros y las partes sometidas a tensión de 2,50 metros.

Asimismo se permite resolver la publicidad con rótulos realizados con letra suelta en relieve, que disponga de iluminación indirecta, ajustándose las condiciones de instalación a las definidas en estas normas.
 - d) No se permiten las muestras colocadas sobre los frentes de las marquesinas, vuelos, etc.
 - e) Se autoriza la colocación de placas que con unas dimensiones máximas de 0,25 x 0,25 metros y 2 cm. de espesor se sitúen en las jambas.
 - f) Las muestras colocadas en plantas de pisos de los edificios de uso distinto del residencial, dispondrán de un ancho total inferior a 0,40 metros, se instalarán adosadas a los antepechos de los huecos sin reducir su superficie y su longitud coincidirá con el ancho de éstos.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

Fdo. y Creado: Muñoz Yllera

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo del
PLENO celebrado el

24 ABR 2003
LA SECRETARIA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

No se permite la instalación de muestras correspondientes a las actividades incluidas en el uso de vivienda.

- g) En la cubierta de los edificios no se autoriza la instalación de elementos de publicidad exterior luminosos, intermitentes, móviles, etc., en toda el área residencial. Se admiten sin embargo, en áreas no residenciales, como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 2,00 metros y debiendo estar ejecutada con letra suelta.
- h) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

B) Banderines

1. Se entiende por tales los anuncios perpendiculares al plano de fachada.
2. Se ajustarán a las siguientes características y condiciones:
 - a) Cuando se resuelvan como continuación de las muestras paralelas al plano de la fachada, serán del mismo material y de idénticas soluciones decorativas y de iluminación.

El saliente máximo coincidirá con dos veces el ancho de la muestra o como máximo el vuelo de la planta inmediata superior, si existiese, con una medida máxima de 0,80 metros en este caso.
 - b) Cuando se trate de banderines aislados, se situarán necesariamente sobre la fachada de la actividad a la que correspondan y sus características se adaptarán a las definidas en el apartado anterior.
 - c) No se autoriza la instalación de elementos publicitarios luminosos, intermitentes, móviles, etc., en toda el área residencial.
 - d) La parte inferior de los banderines y de los elementos sometidos a tensión se ajustarán a lo establecido para las muestras.

3. En las áreas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a 0,40 metros. En estas áreas los banderines se podrán instalar luminosos, intermitentes, móviles, etc.

C) Cartelera publicitaria y otros anuncios en los márgenes de las carreteras.

D) Otros elementos publicitarios.

Se registrarán por la Ordenanza Municipal específica sobre esta materia.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

Fdo.: Concepción Muñoz Yllera

Artículo 224. Cubiertas

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, tanto transitables como no transitables.
2. El material de cubrición podrá ser teja curva árabe o plana.
3. En lo que respecta a materiales, se recomienda el recurso a aquellos autóctonos empleados tradicionalmente.

Artículo 225. Cerramientos

1. Tanto los solares como los terrenos en que el Ayuntamiento lo ordene, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

2. En casos de derribo, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obras.
3. Los patios de parcela podrán cerrarse en plantas bajas, con vallas de altura inferior a 2,50 metros.
4. En edificación aislada, en hilera, o en bloque abierto, con jardín privado, el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:
 - a) Con elementos ciegos de 0,50 metros de altura máxima, completados en su caso mediante protección diáfanas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,50 metros.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de 2,50 metros de altura total.

AYUNTAMIENTO DE

Documento aprobado por el

PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo.: Concepción Muñoz Tena

c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible, que no formen frentes continuos de longitud superior a 20 metros, ni rebasen una altura de 2,00 metros.

5. En edificación aislada, en suelo urbano, los cerramientos de parcela que no den frente a vías, espacios libres públicos o jardines comunitarios, podrán resolverse con cerramientos ciegos de 2,50 metros de altura máxima con independencia de su longitud.
6. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.
7. Se exceptúa de la determinaciones anteriores a las instalaciones de la Defensa Nacional.
8. En el suelo no urbanizable, los cerramientos o vallados de las parcelas de cualquier uso serán como los tradicionales de la zona, con materiales autóctonos y con una altura no superior a 1 metro, en otro caso serán diáfanos o de vegetación. En las zonas sin Especial Protección podrán llevar un murete de fábrica no superior a 0,60 metros de alto, en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones en su caso de hasta 1,70 metros de alto, medidos de igual forma, y entre estos se colocará reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima.

En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos cerramientos en cualquier material que sobrepasen los 1,20 metros.

Artículo 226. Protección de arbolado

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. En todo caso su eliminación deberá justificarse ante el Ayuntamiento.
2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.

4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL,

Artículo 227. Otros elementos visibles

El Ayuntamiento velará por el adecuado diseño, dignidad y seguridad de los quioscos, tenderetes, bancos, farolas, puestos ambulantes, etc., y en general del mobiliario urbano, impidiendo la colocación de buzones, cabinas telefónicas, postes de señales, semáforos, etc. que constituyen obstáculos en las aceras y sendas peatonales.

Artículo 228. Medidas de mejora del viario urbano

1. Se podrán señalar itinerarios de calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles peatonales, o en calles de tráfico motorizado. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos "ad hoc" para bicicletas, tanto en zonas comerciales como industriales y especialmente en las escolares. Se formulará un Plan Especial de itinerarios urbanos para ciclistas.
2. Será recomendable plantar árboles en las áreas de estacionamiento en superficie entre cada 5 ó 6 plazas en batería, o cada 2 ó 3 plazas en línea, con alcorques y protecciones adecuadas. Una plaza de aparcamiento por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,30 x 4,00 metros. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.
3. Las paradas de autobuses dispondrán de marquesinas o cubiertas de diseño adecuado con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. La acera donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 metros, o se ampliará hasta alcanzarlos en una longitud mínima de 10 metros, rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso. Todo ello con carácter orientativo.
4. Se iluminarán intensamente los "pasos - cebra", y se mantendrán en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.
5. Se procurará concentrar, en lo posible, todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

25 ABR 2003

LA SECRETARÍA GENERAL

Artículo 229. Diseño de parques y jardines

- Fdo.: Concejales Muñoz Yllera
1. Se procurará que en el diseño de jardines, parques y plazas públicas se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.
 2. Se procurará investigar un sistema puntual o por zonas pequeñas de irrigación local de parques, fuentes y jardines que utilice los recursos acuíferos de los altos niveles freáticos del subsuelo de la ciudad así como procedentes de depuradoras. En los espacios urbanos a crear, se podrá exigir un sistema local de conducciones paralelas de agua para el riego urbano, según las condiciones que reúna el lugar.

Artículo 230. Condiciones de diseño y urbanización de calles

1. En los Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias que se realicen para pavimentación de calles y aceras en zonas residenciales, deberán observarse los siguientes criterios de diseño de carácter orientativo:
 - a) Calles de ancho menor de 6 metros: sin aceras, con tratamiento especial de solado.
 - b) Calles de ancho entre 6 y 12 metros: aceras mínimas de 1,5 metros con aparcamientos, en su caso, en línea de 2,20 x 4,50 metros en uno o ambos lados, con interrupciones cada 13 metros. para sacar la acera 2,00 metros de fondo en otros 5 metros de longitud, plantar árboles en estos salientes y poner asientos. Estas calles deberán ser de dirección única.
 - c) Calles de ancho entre 12 y 18 metros: aceras de 2 a 4 metros de ancho como mínimo, una ó dos direcciones de circulación, con aparcamientos a uno o ambos lados en línea o en batería (4,50 x 2,20 metros en batería y 4,50 x 2,00 en línea) con salientes de la acera cada 20 ó 22 metros de aparcamiento y en una longitud de 10 metros con una fila de árboles y 2 asientos por cada ensanche; en el resto un alcorque cada 10 metros entre el espacio de aparcamientos. Si el aparcamiento fuese en batería, los árboles irán cada 8 metros.
 - d) Calles de ancho superior a 18 metros: dependiendo de su importancia de tráfico, llevarán o no aparcamientos; las aceras será de 4 metros como mínimo, con doble fila de árboles al tresbolillo cada 5 metros y salientes, como los casos anteriores, con 15 metros de longitud y bancos corridos o lugares de estancia peatonal incluso juegos infantiles protegidos.

- e) Calles peatonales o ajardinadas según el proyecto respectivo de tratamiento de suelos, enlosado, juegos infantiles, jardinería, etc.
2. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosas, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano (el pino y otras coníferas sólo se colocarán como bosquecillo compacto decorativo en parques y jardines, no en las aceras, ni paseos urbanos utilizables).
 3. Los bordillos de las aceras, en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizantes, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
 4. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1 metro. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, quioscos, y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal.
 5. Se recomienda el enterramiento de todas las conducciones eléctricas del alumbrado público y privado.

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

Documento aprobado por acuerdo de
PLENO celebrado el

25 ABR 2003

LA SECRETARIA GENERAL,

Edo.: Concepción Muñoz Yllera