

**TITULO 2**

**ORDENANZAS DE USOS**

## **CAPITULO 1. ORDENACION DE USOS: CONTENIDO Y ALCANCE**

### **Artículo 1.1. Reglamentación de usos**

La presente reglamentación de usos define el contenido y alcance de la ordenación de usos en el Planeamiento y regula sus regímenes de compatibilidades o incompatibilidades recíprocas, y los efectos de dicha ordenación en la sustitución o mantenimiento de usos existentes, en la creación de otros nuevos y en el desarrollo del Planeamiento.

### **Artículo 1.2. Clases de usos. Definición**

1. La ordenación de usos se establece con cuatro clases de usos: básicos, pormenorizados, globales y generales.
2. Los usos básicos constituyen el nivel más desagregado, de actividades o situaciones de actividad, contemplado en las normas: pueden coexistir dos o más dentro del mismo solar o edificio siempre que se cumplan las condiciones de compatibilidad y las limitaciones fijadas en estas normas.
3. Los usos pormenorizados se definen por agrupaciones de usos básicos y constituyen la base de la zonificación de usos en suelo urbano, la zonificación de usos pormenorizados fija los usos básicos que, sujetos a sus propias condiciones, podrían asentarse en cada zona. También se asignan en aquellos sectores de suelo urbanizable que están muy condicionados por el suelo urbano colindante.
4. Los usos globales se definen por remisión a agrupaciones condicionadas de usos pormenorizados y constituyen la base de zonificación de usos en el suelo urbanizable. La ordenación de usos globales determina los usos pormenorizados y, a través de ellos, los usos básicos, que deberán ser respetados por las figuras de Planeamiento que desarrollen estos suelos. Los usos globales dotacionales son coincidentes con los pormenorizados.
5. Los usos generales corresponden al nivel más agregado de definición de usos y constituyen la base para la ordenación de usos en el suelo urbanizable cuando, en el mismo, no se asignan usos globales. Están definidos por los cuatro usos fundamentales, que menciona el TRLS: residencial, industrial, equipamiento comunitario y espacios libres.

### **Artículo 1.3. Usos públicos y privados. Definición**

1. Son usos públicos, a los efectos de estas Normas y de los Planes Especiales o Parciales que desarrollen el Planeamiento:
  - a: Los usos y servicios realizados por la Administración, sobre bienes de dominio público o los de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
  - b: Los servicios propios de la Administración cuya ejecución esté cedida a particulares mediante concesión administrativa, siempre que se realicen sobre bienes de dominio público.

2. Son usos privados todos los que no tienen carácter público conforme a los párrafos precedentes.

#### **Artículo 1.4. Articulación entre clases de usos**

1. La coexistencia de usos básicos dentro del mismo edificio o parcela estará condicionada por el régimen de incompatibilidades que se fija en estas Normas con carácter general para todo el ámbito del término municipal.

2. La obligatoriedad del cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uno de los usos básicos, se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competente que les fuesen de aplicación.

3. Cuando el Plan General fija usos pormenorizados en áreas de suelo urbano sujetas a desarrollo por Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior, estas figuras de planeamiento podrán perfilar y matizar aún más la ordenación de usos, sin contravenir el régimen general, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos, aisladamente o en combinación:

a: Definir nuevos niveles de uso básico, como subcategorías de los establecidos en estas normas.

b: Excluir uno o más de los usos básicos o niveles permitidos.

c: Dar carácter obligatorio, en todo o parte de la zona afecta a un uso pormenorizado, a uno o más de los usos básicos que lo componen.

d: Establecer porcentajes, o áreas, máximas o mínimas de superficie a ocupar por uno o más de los usos básicos permitidos por el correspondiente uso pormenorizado.

4. Los Planes Parciales o Planes Especiales que desarrollen áreas ordenadas por el Plan a nivel de usos globales, deberán establecer la ordenación detallada de usos pormenorizados adscrita a cada uso global, pudiendo asimismo hacer uso, respecto de ellos, de las facultades descritas en el párrafo 3 de este mismo Artículo.

5. Las porciones de suelo urbanizable cuyos usos estén ordenados por el Plan General a nivel de usos globales, estarán sujetos a las mismas condiciones y posibilidades de articulación entre usos, descritas en el párrafo precedente, que podrán llegar en el Avance de Plan Parcial, a mayores niveles de detalle de los previstos en el Plan General. Así mismo, podrán crearse nuevas categorías de usos globales, siempre que sean partes o subdivisiones de los definidos en estas Normas y Ordenanzas y que cumplan las limitaciones para ellos impuestas. En todo caso el desarrollo ulterior de los Avances mediante Planes Parciales cumplirá los requisitos fijados en el párrafo 4.

6. Las porciones de suelo urbanizable, cuyos usos estén ordenados por el Plan General a nivel de usos generales, deberán mediante Avance de Plan Parcial, concretar los usos globales en que se desarrollarán dichos usos generales, pudiendo hacer uso de la mayor concreción de usos globales establecida en el párrafo precedente, siempre que con ello no se incumplan las limitaciones y condiciones fijadas por estas Normas y Ordenanzas para los usos generales.

### **Artículo 1.5. Relación entre la ordenación de usos y los usos existentes**

1. Los usos que se asignan a las distintas zonas territoriales, cualquiera que sea su clasificación, se consideran a los efectos de estas Normas como usos propuestos, bien sean Básicos, Pormenorizados, Globales o Generales.
2. Los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones, con anterioridad a la vigencia de este Plan tienen la calificación de uso existente.
3. Se consideran usos permitidos los que surjan en desarrollo de las determinaciones del Plan y los usos existentes que por su naturaleza y características coincidan con alguno de los usos propuestos para el predio en que estuvieran situados.
4. También tendrán carácter de usos permitidos, pero sujetos a limitaciones específicas:
  - a: Los usos temporales establecidos por plazo limitado, y los establecidos por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
  - b: Los usos provisionales que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 136 TRLS.
5. Se consideran usos tolerados los usos existentes que, no coincidiendo con el uso propuesto para esa zona, no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación.
6. La condición de uso tolerado permitirá la realización de obras de ampliación o reforma., dentro de los límites establecidos para el nivel de uso básico al que pertenezca. En este supuesto, las obras deberán incluir, además, las necesarias para cumplir las especificaciones exigidas al uso correspondiente.
7. Se considera que existe supresión o extinción de un uso, cuando la persona natural o jurídica que ostenta su titularidad cese el ejercicio del mismo totalmente en el local o predio en que estuviera instalado.
8. Cuando se produzca la supresión o extinción de un uso tolerado, éste solo podrá ser sustituido por un uso permitido.
9. La ocupación de espacios ya construidos que aún no hubieran sido destinados a ningún uso en el momento de entrada en vigor del Plan sólo podrán ser destinados a alguno de los usos básicos permitidos para el predio en que estuvieran enclavados.
10. Excepcionalmente, en el caso de locales aún no ocupados o en el de supresión o extinción de usos existentes, podrán autorizarse usos distintos a los propuestos siempre que:

a: El solicitante demuestre fehacientemente que la adecuación del local al uso permitido exige obras cuyo coste excede al 50% del que supondría la construcción, en la fecha de solicitud del local en cuestión. En el caso de locales no-residenciales, dichas obras no incluirán las normalmente correspondientes a amueblamiento, decoración, ni instalaciones especiales no exigidas en estas Normas y Ordenanzas.

b: La solicitud y los documentos acreditativos del punto a:, se sometan a trámite de información pública por un plazo de 30 días, con notificación expresa a los ocupantes y propietarios de los demás locales que pudieran existir en el predio en que radicaría el uso, y en los predios inmediatamente adyacentes.

c: El Ayuntamiento, a la vista de la solicitud, de la documentación acreditativa del punto a, de los resultados de la información pública, y visto el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, estimase que no hay razones de conveniencia u oportunidad que desaconsejen la implantación del uso solicitado.

### **Artículo 1.6. Usos fuera de Ordenación**

1. Se consideran fuera de ordenación, con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a: Estar expresamente declarados fuera de ordenación en los documentos del Plan General, con carácter transitorio o definitivo.

b: Estar ubicados en un edificio o parte de edificio declarado fuera de ordenación.

c: Estar en condición de incompatibilidad con los usos residenciales existentes en el mismo edificio, cuando éstos ocupen al menos el 50% del total de su superficie construida; o con usos permitidos, residenciales o no, que en su conjunto ocupen al menos el 75% de la mencionada superficie útil.

d: Presentar efectos de repercusión ambiental que, vulneren los límites regulados en estas Normas, en las Ordenanzas municipales apropiadas o en cualquier disposición legal de aplicación por razones de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2. La situación de fuera de ordenación de un uso existente tendrá carácter transitorio, cuando estando incluido en alguna circunstancia de las previstas en los puntos c) o d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante medidas correctoras adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido.

3. La situación de fuera de ordenación tendrá carácter definitivo cuando el uso, existente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.

4. La consideración de fuera de ordenación transitoria o definitiva de un uso, impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero permite las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación.

5. Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, además de lo expuesto en el apartado anterior, afectan y dejan fuera de ordenación a los edificios que los encierren. Estos usos, podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación dentro de los próximos quince años en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en el TRLS.

6. Los usos fuera de ordenación podrán mantener su actividad, con los condicionantes ya expresados, hasta su regulación, expropiación o extinción.

7. Cuando se produjese la supresión o extinción de un uso fuera de ordenación, no se podrá alquilar, vender o traspasar el derecho al mantenimiento del uso, pero sí del terreno, edificio o local siempre que se destine a un uso permitido.

8. Los usos existentes, de carácter industrial, que se hallen en funcionamiento sin autorización municipal y se consideren fuera de ordenación, vendrán obligados a regularizar su situación por los procedimientos legalmente establecidos o que se desarrollen mediante ordenanzas específicas.

9. Asimismo, se excluye la posibilidad de fuera de ordenación a todas las viviendas existentes en el momento de aprobación del Plan General, a menos de mantenerse incursas en las circunstancias a) o b) del apartado 1 de este Artículo.

## **CAPITULO 2. USOS BASICOS**

### **Artículo 2.1. Relación de usos básicos**

A efectos de aplicación de estas Normas se considerarán los siguientes Usos Básicos:

1. Vivienda familiar
2. Residencia colectiva
3. Bajos comerciales
4. Edificios comerciales
5. Exposición y venta
6. Bajos de oficina
7. Locales de oficina
8. Edificios de oficina
9. Locales de hostelería
10. Edificios de hostelería
11. Locales de espectáculos
12. Edificios de espectáculos
13. Locales de reunión
14. Edificios de reunión
15. Talleres
16. Industrias
17. Almacenaje
18. Garajes
19. Estacionamiento
20. Gasolineras
21. Colectivo Escolar
22. Colectivo Cultural
23. Colectivo Asociativo
24. Colectivo Religioso
25. Colectivo Institucional
26. Colectivo Asistencial
27. Colectivo Otros
28. Parques y Jardines
29. Recreo y Expansión
30. Deportivo
31. Usos especiales

### **Artículo 2.2. Alcance de la regulación de usos básicos**

1. Este capítulo establece, para cada uso básico, los siguientes extremos:

a: Definición del uso básico

b: Definición de los distintos niveles contemplados en estas Normas y Ordenanzas.

2. Asimismo establece el régimen de compatibilidades o incompatibilidades a que está sometida, con carácter general, la implantación de usos básicos dentro del mismo edificio.

### **Artículo 2.3. Vivienda familiar. Definición y niveles**

1. La vivienda familiar comprende los locales y dependencias destinados a alojamiento o residencia familiar.

2. El uso de vivienda permite destinar hasta un 25 % de su superficie a despacho u oficina profesional del titular de la vivienda, siempre que el resto de las dependencias cumpla el programa mínimo de vivienda, así como el uso de garaje allí donde el Plan lo estableciese con carácter obligatorio u optativo.

3. Se establecen los siguientes niveles:

Nivel 1 : Vivienda unifamiliar, es la construida sobre parcela independiente y exclusiva.

Nivel 2: Vivienda plurifamiliar, es el edificio con acceso y elementos comunes a varias viviendas familiares.

Nivel 3 : Local de vivienda, construida sobre parcela compartida con otro uso no-residencial y destinada a un sólo núcleo familiar.

### **Artículo 2.4. Residencia colectiva. Definición y niveles**

1. Por residencia colectiva se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento en régimen de comunidad, para ancianos, niños, religiosos, empleados, estudiantes, militares y otros análogos.

2. Se establecen los siguientes niveles :

Nivel 1. Hasta 10 dormitorios ó 200 m<sup>2</sup> .

Nivel 2. De 11 a 25 dormitorios ó 201 m<sup>2</sup> . a 500 m<sup>2</sup> .

Nivel 3. De 26 a 50 dormitorios ó 501 m<sup>2</sup> . a 1.500 m<sup>2</sup> .

Nivel 4. Sin limitación

### **Artículo 2.5. Bajos comerciales. Definición y niveles**

1. Es el uso que corresponde a:

- Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.

- Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.



2. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas y medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para las actividades clasificadas.

3. Se establecen los siguientes niveles :

Nivel 1. Superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>. en planta baja, tolerancia de almacén en sótanos sin acceso al público (máxima superficie sótano 50 m<sup>2</sup> ).

Nivel 2. Superficie máxima en planta baja de 150 m<sup>2</sup>. con tolerancia de almacén en sótano sin acceso de público (máxima superficie sótano 100 m<sup>2</sup> ).

Nivel 3. Sin limitación de superficie, pero restringido el uso a planta baja, sótano o semisótano y entreplanta o planta primera.

4. Excepcionalmente el Plan puede autorizar la instalación en planta semisótano o primer sótano, para los niveles 1 y 2 siempre que se cumplan las condiciones de seguridad, ventilación, etc.

#### **Artículo 2.6. Edificios comerciales. Definición**

Es el uso que se corresponde con el definido en los Bajos comerciales, pero extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él, si los usos restantes son de carácter terciario.

#### **Artículo 2.7. Exposición y venta. Definición y niveles**

1. A los efectos de estas Normas, se define como Uso de Exposición y venta, el correspondiente a establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución al por mayor o menor de productos naturales, materias primas, o artículos manufacturados acompañados de zona de exposición con acceso de público.

2. En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias de transformación, admitiéndose exclusivamente las de empaquetado o embalaje.

3. Se establecen los mismos niveles que para los bajos comerciales.

#### **Artículo 2.8. Bajos de oficina. Definición y niveles**

1. Se incluyen en este uso los locales en los que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros, Gestorías; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase, situados en plantas bajas de edificios de otros usos.

2. Se establecen los siguientes niveles :

Nivel 1. Superficie máxima en planta baja de 100 m<sup>2</sup>.

Nivel 2. Superficie máxima en planta baja de 300 m<sup>2</sup>.

Nivel 3. Sin limitación de superficie, pero restringiendo el uso a planta baja, sótano o semisótano y entreplanta o planta primera.

#### **Artículo 2.9. Locales de oficina. Definición**

Es el uso que se corresponde con el definido en Bajos de oficina, pero limitada su situación a la planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

#### **Artículo 2.10. Edificios de oficinas. Definición**

Es el uso que se corresponde con el definido en Bajos de oficina, pero extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario.

#### **Artículo 2.11. Locales de hostelería. Definición y niveles**

1. Es el uso que corresponde a aquellos locales de servicio al público que se destinan al alojamiento eventual o temporal, para transeúntes, como hoteles, apartamento-hoteles, pensiones y, en general, los regulados por la legislación específica de turismo.

2. Se establecen los siguientes niveles:

Nivel 1. Sin limitación de superficie pero no ocupando más de una planta del edificio en que se encuentre.

Nivel 2. Iguales condiciones sin ocupar más de dos plantas del edificio en que se encuentre.

3. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

#### **Artículo 2.12. Edificios de hostelería. Definición**

Es el uso que se corresponde con el definido en Locales de hostelería, pero extendido a la totalidad del edificio y en el que se incluyen, además los alojamientos tipo Hotel así como las actividades complementarias, como restaurantes, bares, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, etc.

#### **Artículo 2.13. Locales de espectáculos. Definición**

1. Corresponde este uso a los locales destinados al público con fines de cultura y recreo y se encuentran situados en planta baja o plantas inferiores de edificios.

2. Los cines y teatros tienen la consideración de usos colectivos, y para ellos será de aplicación lo dispuesto para estos usos en estas Normas y Ordenanzas.

#### **Artículo 2.14. Edificios de espectáculos. Definición**

Es el uso que se corresponde con el definido en Locales de espectáculos, pero extendido a la totalidad del edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario.

### **Artículo 2.15. Locales de reunión. Definición y niveles**

1. Comprende este uso los destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como locales de asociaciones, bares, restaurantes, salas de baile, o discotecas, casinos, etc.

2. Se establecen los siguientes niveles:

Nivel 1. Actividades al aire libre, en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitir puestos de bebidas de superficie máxima de 15 m<sup>2</sup>. en una sola planta.

Nivel 2. Superficie máxima de 50 m<sup>2</sup>. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso al público (máxima superficie sótano 50 m<sup>2</sup>).

Nivel 3. Superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>. en planta baja, con tolerancia de almacén en sótano sin acceso de público (máxima superficie sótano 50 m<sup>2</sup>).

Nivel 4. Sin limitación de superficie, pero restringiendo el uso a planta baja, sótano o semisótano y entreplanta o planta primera.

3. La nueva implantación de salas de baile, discobares, discotecas, etc. no se autorizará en edificios con uso de vivienda.

### **Artículo 2.16. Edificios de reunión. Definición**

Es el uso que se corresponde con el definido en Locales de reunión, pero extendido a la totalidad del edificio o a parte de él, si los usos restantes son de carácter terciario.

### **Artículo 2.17. Talleres. Definición y niveles**

1. Es el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades de artes u oficios, que pueden situarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesario para el servicio de las zonas donde se emplacen, sean o no de carácter familiar.

2. Se establecen los siguientes niveles:

Nivel 1. Planta baja en local de superficie no superior a 100 m<sup>2</sup>.

Nivel 2. Planta baja en local de superficie no superior a 300 m<sup>2</sup>.

Nivel 3. Sin limitación de superficie.

### **Artículo 2.18. Actividades permitidas en el uso básico de talleres**

Las actividades admisibles, además de estudios de pintor, escultor o análogos, serán los que aparecen en la siguiente relación:

I. ALIMENTACION Y TABACO

1. Elaboración de helados y sorbetes de todas clases o similares.
2. Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
3. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
4. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

## II. TEXTIL Y CALZADO

5. Talleres de género de punto.
6. Talleres de cordaje, sogas y cordel.
7. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
8. Reparación de calzado.
9. Talleres de prendas de vestir, sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
10. Confección de artículos de materias textiles.
11. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

## III. MADERA Y CORCHO

12. Talleres de carpintería y muebles de madera.
13. Talleres de tapizado y decorado.
14. Talleres de muebles de mimbre y junco.
15. Talleres de accesorios de muebles.
16. Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
17. Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música.
18. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

## IV. PAPEL Y ARTES GRAFICAS

19. Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón ( incluso cortado, doblado y engomado).
20. Tipografías.
21. Talleres de composición mecánica.

22. Talleres de planigrafía y litografía ( estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).

23. Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).

24. Talleres de encuadernación.

25. Estudios y laboratorios fotográficos.

## V. PLASTICOS, CUEROS Y CAUCHO

26. Confección de artículos de cuero, incluso guarnicionería.

27. Talleres de calzado y artículos para el mismo.

28. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de los mismos.

## VI. CONSTRUCCION, VIDRIO Y CERAMICA

29. Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra óptica y talleres de corte, biselado y grabado).

30. Talleres de cerámica, loza y alfarería.

## VII. METAL

31. Talleres de ferretería, cerrajería, carpintería, fontanería y hojalatería.

32. Talleres de armería.

33. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.

34. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación, transmisión y cinematografía.

35. Reparación de vehículos, automóviles y bicicletas.

36. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.

37. Talleres de relojería.

38. Talleres de joyería y platería.

39. Talleres de instrumentos de música.

40. Talleres de juguetes y artículos de deporte; artículos de decoración o adorno; de objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

### **Artículo 2.19. Industrias. Definición y niveles**

1. Es el uso que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen las siguientes categorías:

Nivel 1. Pequeña Industria. Exenta o en edificio industrial entre medianerías en parcelas independientes menores de 500 m<sup>2</sup>. También podrá admitirse, entre medianerías, sobre parcelas mayores si se trata de edificio único para varios establecimientos, como naves nido.

Nivel 2. Industria Media. Exenta sobre parcelas de dimensión no superior a 2.000 m<sup>2</sup>., admitiendo la agrupación en naves nido.

Nivel 3. Industria General. Exenta sobre parcelas de superficie no superior a 10.000 m<sup>2</sup>. Admite asimismo, la agrupación en naves nido.

Nivel 4. Industria Autónoma. Exenta, propia de actividades con gran necesidad de superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de la Ley 5/1.993, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación. Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>.

2. A efectos de su administración y guarda, podrá admitirse la existencia de un máximo de una vivienda por instalación industrial dentro de su misma parcela, excepto en: las industrias calificadas de nocivas o peligrosas y las calificadas como pequeñas.

3. Podrán incluir las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad, limitando estas, cuando se tratara de usos asimilables a oficinas, servicios, almacén y vivienda, a un máximo del 20 % de la superficie construida.

### **Artículo 2.20. Actividades permitidas en el uso básico de Industria**

1. Deberán estar autorizadas por la Ley 5/1.993 de Actividades clasificadas y su Reglamento Decreto 159/1994 de 14 de Julio, y cumplirán las Normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por la "Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones".

2. Para que una actividad industrial pueda asentarse en el Nivel 1 (pequeña industria) o Nivel 2 ( industria media) o quedar albergada en nave-nido en el Nivel 3 (industria general) deberá cumplir las siguientes condiciones:

a: Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b: Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c: Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d: Que la instalación de la maquinaria sea tal, que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni estas se transmitan al exterior.

e: Que la insonorización de los locales de trabajo, sea tal que se cumpla la “Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones”.

f: Que cuando la superficie industrial sea superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie industrial.

g: Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h: Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existen materiales combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

### **Artículo 2.21. Almacenaje. Definición y niveles**

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, y en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

2. Se establecen los siguientes:

Nivel 1. En naves de uso exclusivo de almacenaje con superficie no mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.

Nivel 2. En naves de uso exclusivo de almacenaje sin limitación de superficie.

3. En cualquiera de los dos niveles, las naves podrán albergar más de un establecimiento y tener las instalaciones auxiliares de oficinas, etc., que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad de almacenaje.

### **Artículo 2.22. Garajes. Definición y niveles**

1. Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos en el uso básico de talleres.

2. Los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase, se consideran incluidos en el uso básico de talleres.

3. Se establecen los siguientes niveles:

Nivel 1. Garaje anexo a otro uso básico que es por lo tanto inseparable y con capacidad medida en razón del otro uso.

Nivel 2. De propiedad privada hasta 300 m<sup>2</sup>.

Nivel 3. Análogo al anterior pero sin limitación de superficie.

### **Artículo 2.23. Estacionamientos. Definición y niveles**

1. Es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.

Nivel 1. En superficie, situados perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.

Nivel 2. En edificio exento de uso exclusivo.

### **Artículo 2.24. Gasolineras. Definición**

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el “Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos” se entiende por gasolineras toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gas-oil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

### **Artículo 2.25. Usos Colectivos. Definición y niveles**

1. Se agrupa bajo el nombre genérico de Usos Colectivos el conjunto de usos básicos, públicos o privados que teniendo dicho carácter recojan las actividades siguientes:

a: Colectivo escolar. Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP, así como guarderías, academias, universidad, etc.

b: Colectivo 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, cines, teatros, centros de investigación, etc.



c: Colectivo asociativo. Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

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

e: Colectivo institucional. Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Central, Autónoma o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.

f: Colectivo asistencial. 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, etc. Se incluyen así mismo dentro de este uso, asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos, etc.

g: Colectivo otros. Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo no incluíbles en los apartados anteriores.

2. Se establecen los siguientes niveles, iguales para todos los usos colectivos:

Nivel 1. Al aire libre.

Nivel 2. Superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. en bajos o plantas de edificios, situándose siempre por debajo de los usos de vivienda familiar o residencia colectiva.

Nivel 3. Igual situación que el nivel 2 pero sin limitación de superficie.

Nivel 4. En edificio de uso exclusivo. Podrá incluir una vivienda para guarda o propietario.

### **Artículo 2.26. Parques y Jardines. Definición**

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

2. Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán o no para el cómputo de las reservas mínimas exigidas por el TRLS y RP.

### **Artículo 2.27. Recreo y Expansión. Definición**

1. Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro uso, que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas, etc., o bien de carácter individualizado.

2. Recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres que por sus características no reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de zona verde.

### **Artículo 2.28. Deportivo. Definición y niveles**

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

Nivel 1. Al aire libre.

Nivel 2. En locales de edificios, pero no situado nunca por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

Nivel 3. En espacios o edificaciones de uso exclusivo.

### **Artículo 2.29. Usos especiales**

1. No incluidos en los relacionados anteriormente, correspondientes a actividades singulares o de nueva aparición que puedan requerir condiciones de situación y compatibilidad especiales.
2. Se prevé un nivel único en parcela o edificio exclusivo.
3. Pueden incluirse en el uso colectivo otros.

## **CAPITULO 3 . RELACIONES ENTRE USOS BASICOS**

### **Artículo 3.1. Compatibilidad de usos básicos**

1. El régimen general de compatibilidades entre usos básicos, define la posibilidad establecida por el Planeamiento para que usos básicos de distinta clase puedan coexistir en el mismo edificio o parcela. Este régimen se establece a tres niveles:

a: Compatibilidad absoluta: los locales de un cierto uso básico son compatibles, en el mismo edificio, con los de otros usos, con independencia del nivel en que se dé uno u otro.

b: Incompatibilidad absoluta: los locales de un cierto uso básico, cualquiera que sea el nivel, no pueden coexistir, en el mismo edificio, con los de otro uso, sea cual sea su nivel.

c: Compatibilidad (o incompatibilidad): el que dos locales de dos usos básicos puedan o no coexistir en el mismo edificio, depende del nivel en que se presenten las respectivas actividades.

2. El régimen de compatibilidades, no será de aplicación en lo referente a actividades auxiliares, que formen parte del conjunto de actividades integradas en un uso básico más complejo.

3. La situación de compatibilidad entre usos básicos, se obtiene por la relación de los mismos que admiten los usos pormenorizados, que constituyen la base de zonificación.

### **Artículo 3.2. Exigencia de plazas de aparcamiento**

1. Todos los usos, se consideran genéricamente compatibles con el uso de garaje o estacionamiento, en la medida en que estos sean necesarios para cumplir con el mínimo de plazas de aparcamiento exigidas para cada uso en función de su superficie.

2. Las provisiones obligadas de plazas de aparcamiento, en garaje o estacionamiento pueden establecerse en dos regímenes distintos:

a: Régimen normal, es el aplicable a todos los predios salvo declaración expresa del Plan o del Ayuntamiento en sentido contrario, conforme a lo indicado en los párrafos 3 y 4 de este Artículo.

b: Régimen restringido, es el de aplicación en aquellos casos en los que interesa desincentivar la afluencia de vehículos de transporte privado. Será de aplicación allí donde lo declare expresamente el Plan o el Ayuntamiento conforme a lo indicado en los párrafos 3 y 4 de este artículo.

3. El régimen restringido podrá aplicarse por el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos, en todos o parte de los predios situados en la zona de edificación denominada:

a: Construcción Tradicional.

4. Cuando las dimensiones o tamaño del solar lo hicieran aconsejable por no existir solución técnica adecuada, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligatoriedad de proveer directamente en el edificio o solar las plazas de aparcamiento requeridas. Esta exención no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje o estacionamiento, aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación, que será por compraventa, deberá recogerse en el Registro de la Propiedad. En el caso de parcelas de Construcción Tradicional, menores de 70 m<sup>2</sup>, el Ayuntamiento podrá reducir o eximir de la provisión del número de plazas mínimo.

4. El número total de plazas a prever para un edificio, será la suma del que corresponda a los usos básicos que albergue. El número de plazas exigido para cada uso básico es el que figura en la siguiente relación.

<b>USO BASICO RESTRINGIDO</b>	<b>REGIMEN NORMAL</b>	<b>REGIMEN</b>
----- ----- Vivienda familiar	1 plaza / vivienda	Igual
----- ----- Residencia colectiva	1 plaza / 6 dormitorios	Igual
----- ----- Bajo y edificio comercial Exposición y venta	1 plaza/ 100 m <sup>2</sup> . útiles	Hasta 300 m <sup>2</sup> . igual 301 a 2.000 m <sup>2</sup> . 1 plaza más cada 250 m <sup>2</sup> .
----- ----- Locales y edificios de plaza reunión m <sup>2</sup> .		2.001m <sup>2</sup> . o más. 1 más cada 500
----- ----- Bajo, local y edificio de oficinas	1 plaza /50 m <sup>2</sup> . útiles	Hasta 300 m <sup>2</sup> . igual 301 a 2000 m <sup>2</sup> .1 plaza

más cada 250 m<sup>2</sup>.  
2.001m<sup>2</sup>. o más. 1 plaza  
más cada 500 m<sup>2</sup>.

----- ----- Locales de hostelería	1 plaza/4 habitaciones	Igual
----- ----- Edificios de hostelería	1 plaza/2 habitaciones	Igual
----- ----- Locales y edificios de espectadores espectáculos	1 plaza/25 espectadores	1 plaza/50
----- ----- Talleres	1 plaza/100 m <sup>2</sup> . útiles	Igual
----- ----- Industria	1 plaza/150 m <sup>2</sup> . útiles	Igual
----- ----- Almacenaje	1 plaza/250 m <sup>2</sup> . útiles	Igual
----- ----- Colectivos	1 plaza/100 m <sup>2</sup> . útiles	A determinar
----- ----- Deportivo	1 plaza/25 espectadores	A determinar
----- -----		

## **CAPITULO 4. USOS PORMENORIZADOS**

### **Artículo 4.1. Definición de usos pormenorizados**

1. Se consideran usos pormenorizados las agrupaciones de usos básicos definidas en estas Normas y Ordenanzas y las que pudieran resultar de la redacción de Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales, conforme a lo previsto en el Capítulo 1 de este Título.

2. Los usos pormenorizados definidos por estas Normas, y que constituyen la base de la zonificación pormenorizada en Suelo Urbano son los indicados a continuación, junto con la sigla con la que se les identifica en los planos de ordenación.

1. Construcción Tradicional .....	CT
2. Medianeras en Casco- Vivienda en Bloque .....	MC - VB
3. Vivienda en Hilera .....	VH
4. Vivienda Pareada .....	VP
5. Vivienda Aislada .....	VA
6. Vivienda Aislada en baja densidad .....	Va
7. Conjuntos con Proyecto .....	CP
8. Residencial Mixta .....	RM
9. Comercio y Servicios .....	CS
10. Almacenes y Talleres .....	AT
11. Industria Urbana .....	IU
12. Industria en General .....	IG
13. Agropecuario .....	AG
14. Espacios-libres, parques y jardines .....	EP
15. Espacios-libres, recreo y expansión .....	ER
16. Espacios-libres, equipamiento deportivo .....	ED
17. Espacios libres, anexos a viario .....	EV
18. Espacios libres privados .....	Ep
19. Dotacional escolar .....	DE
20. Dotacional asistencial .....	DA
21. Dotacional otros .....	DO
22. Dotacional por especificar .....	DL
23. Viario y Sistema General de Comunicaciones .....	VS

3. La gama de usos básicos permitida para cada zona de usos pormenorizados se indica, en los artículos siguientes mediante el nombre del uso básico y la mención expresa de los niveles en que está permitida.

#### **Artículo 4.2. Construcción Tradicional**

1. Está formado predominantemente por el uso de vivienda, con posibilidad de albergar una gama de usos no-residenciales tanto públicos como privados, conforme a la siguiente relación.

- Vivienda familiar .....	1,2
- Residencia colectiva .....	1, 2
- Bajos comerciales .....	Todos
- Exposición y venta .....	Todos
- Bajos de oficina .....	1, 2
- Locales de oficina .....	
- Locales de hostelería .....	1, 2
- Locales de espectáculos .....	
- Edificios de espectáculos .....	
- Edificios de hostelería .....	
- Locales de reunión .....	Todos
- Edificios de reunión .....	
- Talleres .....	1, 2
- Garajes .....	1, 2
- Colectivo escolar .....	Todos
- Colectivo cultural .....	Todos

- Colectivo asociativo .....	Todos
- Colectivo religioso .....	Todos
- Colectivo institucional .....	Todos
- Colectivo asistencial .....	Todos
- Colectivo otros .....	Todos
- Parques y Jardines .....	
- Recreo y Expansión .....	
- Deportivo .....	Todos

#### **Artículo 4.3. Medianeras en Casco - Vivienda en Bloque**

Admite el mismo régimen de usos de la Construcción Tradicional, ampliado con:

- Edificios comerciales .....	
- Edificios de oficina.....	
- Garajes.....	3

#### **Artículo 4.4. Vivienda en Hilera**

Formado predominantemente por el uso de vivienda unifamiliar conforme a la siguiente relación :

- Vivienda familiar .....	1
- Bajos comerciales .....	1
- Locales de reunión .....	2
- Talleres .....	1
- Garajes .....	1
- Colectivo escolar .....	2
- Colectivo asistencial .....	1 y 4
- Parques y Jardines .....	
- Recreo y Expansión .....	
- Deportivo .....	1 y 3

#### **Artículo 4.5. Vivienda Pareada, Vivienda Aislada y Vivienda Aislada en baja densidad**

Formado exclusivamente por el uso de vivienda familiar con una mínima tolerancia a otros usos privados.

- Vivienda familiar .....	1
- Locales de reunión .....	1
- Garajes .....	1
- Colectivo escolar .....	2
- Colectivo asistencial .....	Todos

- Parques y Jardines ..... 1 y 3
- Recreo y Expansión .....
- Deportivo ..... 1 y 3

**Artículo 4.6. Conjuntos con Proyecto**

1. Corresponde a zonas desarrolladas conforme a proyecto unitario anterior al Plan General, en las que regirán las condiciones de uso propias del proyecto original, salvo que se encontraran incursos en las condiciones expresas de fuera de ordenación, reguladas en estas Normas y Ordenanzas.

2. En los casos en los que el proyecto original careciese de regulación de usos, será de aplicación la limitación correspondiente al uso pormenorizado cuyas condiciones de edificación se asemejen más a las del proyecto de origen.

**Artículo 4.7. Residencial Mixta**

Aplicada a áreas en que los usos de vivienda, conviven con instalaciones de almacenaje y talleres, permite los siguientes usos básicos y niveles:

- Vivienda familiar ..... 1
- Talleres ..... 1, 2, 3, (en edificio exclusivo)
- Industrias ..... 1
- Garajes ..... 1 y 2
- Almacenaje ..... 1
- Parques y Jardines .....
- Recreo y Expansión .....
- Deportivo ..... 1 y 3

**Artículo 4.8. Almacenes y Talleres**

Permite los siguientes usos básicos y niveles:

- Vivienda familiar ..... 3
- Exposición y venta ..... Todos
- Talleres ..... 1, 2 y 3 (en edificio exclusivo)
- Almacenaje ..... 1, 2
- Garajes ..... Todos
- Parques y Jardines .....
- Recreo y Expansión .....
- Deportivo ..... 1 y 3

**Artículo 4.9. Comercio y Servicios**

Permite los siguientes usos básicos y niveles:

- Vivienda familiar.....3
- Bajo comercial ..... Todos
- Edificio comercial .....
- Exposición y venta ..... Todos



- Bajo oficina .....	Todos
- Local de oficina .....	
- Edificio de oficina .....	
- Local hostelería .....	Todos
- Edificio de hostelería .....	
- Local de espectáculos .....	
- Edificio de espectáculos .....	
- Local de reunión .....	Todos
- Edificio de reunión .....	
- Talleres .....	1, 2
- Garajes .....	Todos
- Estacionamiento .....	Todos
- Gasolineras .....	
- Escolar .....	1, 2, 3
- Cultural .....	Todos
- Asociativo .....	Todos
- Religioso .....	Todos
- Institucional .....	Todos
- Asistencial .....	Todos
- Otros .....	Todos
- Parques Jardines .....	
- Recreo Expansión .....	
- Deportivo .....	Todos

#### **Artículo 4.10. Industria Urbana**

Aplicada a áreas de uso predominantemente industrial, permite los siguientes usos básicos :

- Vivienda Familiar .....	3
- Edificio comercial..... (de no más de 1.000 m <sup>2</sup> ) .....	
- Bajo oficina .....	1, 2
- Exposición y venta .....	
- Local de reunión .....	3
- Talleres .....	1, 2, y 3 (en edificio exclusivo)
- Industria .....	1, 2
- Almacenaje .....	1
- Garajes.....	Todos
- Estacionamiento .....	Todos
- Gasolineras .....	
- Colectivo asociativo .....	4
- Parques y Jardines .....	
- Recreo y Expansión .....	
- Deportivo .....	1 y 3

#### **Artículo 4.11. Industria en General**

Corresponde a áreas de uso industrial medio, con las siguientes posibilidades de usos básicos :

- Vivienda familiar .....	3
- Bajo comercial .....	1,2
- Bajo oficinas .....	3

- Exposición y venta ..... Todos
- Locales de reunión ..... 2 y 3
- Talleres ..... 1, 2 y 3 (en edificio exclusivo)
- Industria ..... 1, 2 y 3
- Almacenaje ..... Todos
- Garajes ..... Todos
- Estacionamiento ..... Todos
- Gasolineras .....
- Colectivo asociativo ..... 4
- Parques y Jardines .....
- Recreo y Expansión .....
- Deportivo ..... 1 y 3

**Artículo 4.12. Agropecuario**

Admite exclusivamente usos vinculados a actividades agroganaderas en las modalidades de:

- Vivienda familiar.....3
- Exposición y venta ..... Todos
- Talleres ..... 3 (en edificio exclusivo)
- Almacenaje ..... Todos

**Artículo 4.13. Espacios libres - Parques y Jardines**

Coincide con el uso básico del mismo nombre y admite :

- Local de reunión ..... 1
- Estacionamiento ..... 1 (en condiciones especiales)

**Artículo 4.14. Espacios libres- Recreo y Expansión**

Coincide con el uso básico del mismo nombre y admite :

- Local de reunión ..... 1
- Estacionamiento ..... 1
- Parques y Jardines .....
- Deportivo ..... 1 (ocupando no más del 30 %)

**Artículo 4.15. Espacios libres - Equipamiento deportivo**

Está formado por el uso básico deportivo al aire libre y admite :

- Deportivo .....	1, 2, 3 (ocupando no más del 30%)
- Garaje .....	1
- Recreo y Expansión .....	
- Parques y Jardines .....	

**Artículo 4.16. Espacios libres . Anexos a viario**

1. Constituyen parte integrante del sistema viario, con exclusión de calzadas de tráfico si bien se permite la ubicación de elementos de acceso, nudos, paradas, vías peatonales, etc., así como los demás elementos autorizados por la Ley General de Carreteras.

2. En los tramos peatonales se prohíbe el estacionamiento permanente, autorizándose el acceso de vehículos de servicio o emergencias, y a los residentes que tuvieran garaje, cuya única posibilidad de acceso fuese por el espacio peatonal.

3. Puede ser público o privado, según el régimen de condicionantes que le sea de aplicación en función de la Ley General de Carreteras.

**Artículo 4.17. Espacios libres privados**

1. Forman parte integrante de parcelas residenciales cuya ocupación y edificabilidad están agotadas, destinando el resto del terreno al uso de la comunidad de propietarios para jardines, pérgolas, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas.

**Artículo 4.18. Dotacional Escolar**

Está formado por el uso básico colectivo escolar, en su nivel 4 y admite, además:

- Vivienda familiar.....	3
- Garajes .....	1
- Estacionamiento .....	1
- Recreo y Expansión .....	
- Deportivo .....	3
- Parques y Jardines .....	

**Artículo 4.19. Dotacional Asistencial**

Está formado por el uso básico colectivo asistencial en su nivel 4 y admite además:

- Vivienda familiar.....	3
- Garajes .....	1
- Estacionamiento .....	1
- Recreo y Expansión .....	
- Deportivo .....	3
- Parques y Jardines .....	

**Artículo 4.20. Dotacional Otros**

Admite los usos colectivos dotacionales con carácter general, según la siguiente relación:

-	Vivienda
familiar.....	3
- Escolar .....	Todos
- Cultural .....	Todos
- Asociativo .....	Todos
- Religioso .....	Todos
- Institucional .....	Todos
- Asistencial .....	Todos
- Otros .....	Todos
- Deportivo .....	Todos
- Parques y Jardines .....	
-	
Tanatorio.....	
..	

#### **Artículo 4.21. Dotacional por especificar**

1. Constituyen zonas de reserva dotacional, cuyo uso último no se prefigura desde el Planeamiento, quedando a expensas de decisiones ulteriores de desarrollo del mismo. El señalamiento podrá hacerse por el Ayuntamiento de las siguientes formas:

a: Conjuntamente y como parte de la elaboración de Planes Especiales, Planes Parciales o Estudios de Detalle, en cuyo ámbito queden incluidas.

b: En cualquier momento, antes de lo indicado en el punto anterior, si fuese de aplicación, mediante el procedimiento previsto en el Artículo 118 TRLS.

2. Dicho señalamiento, deberá ser previo a cualquier actuación de expropiación, permuta o parcelación, que pudiera afectar a los terrenos.

## **CAPITULO 5. USOS GLOBALES**

### **Artículo 5.1. Definición**

1. Se denominan usos globales a los que sirven de base para el desarrollo ulterior de los Planes Parciales, condicionando el conjunto de usos pormenorizados que pueden desarrollarse en el mencionado Plan Parcial.

2. A efectos de la aplicación de estas Normas, se consideran los siguientes usos globales:

- Unifamiliar en Hilera .....	UH
- Unifamiliar Aislada .....	UA
- Unifamiliar Aislada en baja densidad.....	Ua
- Residencial 1 .....	R1
- Residencial 2 .....	R2
- Industrial 1 .....	I1
- Industrial 2 .....	I2
- Polígono Agroganadero .....	AG

3. Los espacios libres y dotacionales señalados por los Planos de Ordenación en suelo urbanizable, que no sean uso general conforme se describe en el capítulo siguiente, tienen el mismo alcance y contenido que los usos pormenorizados correspondientes.

### **Artículo 5.2. Unifamiliar en Hilera**

Admite exclusivamente los usos pormenorizados de Vivienda en Hilera y Vivienda Pareada, y, en consecuencia sus usos básicos, más los usos básicos de Comercio y Servicios, Estacionamiento, Espacios libres, y Dotacionales exigidos por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales Residenciales.

### **Artículo 5.3. Unifamiliar Aislada**

Admite exclusivamente los usos pormenorizados de Vivienda Aislada y Vivienda Pareada, y, en consecuencia sus usos básicos, más los usos básicos de Comercio y Servicios, Estacionamiento, Espacios libres y Dotacionales exigidos por el Anexo al Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales Residenciales.

### **Artículo 5.4. Unifamiliar Aislada en baja densidad**

1. Corresponde a Zonas Residenciales de baja densidad, aparecidas por constitución de núcleo de población, al edificarse parcelas de suelo rústico manteniendo en gran parte las dimensiones de las mismas. Admite el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada en baja densidad más las reservas dotacionales exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

### **Artículo 5.5. Residencial 1**

1. Corresponde a Zonas Residenciales de baja-media densidad. Admite los usos pormenorizados que se expresan a continuación, señalando, en su caso los porcentajes máximo o mínimo, que podrían destinarse por el Plan Parcial al correspondiente uso pormenorizado, sin perjuicio de las reservas dotacionales exigidas en aplicación del Reglamento de Planeamiento. Los usos pormenorizados admitidos son los que corresponden a:

- Vivienda en Hilera
- Medianera en Casco o Vivienda en Bloque
- Comercio y Servicios

2. El uso básico de vivienda, en sus niveles 1 ó 2, debe ocupar al menos el 90 % de la superficie construida, no empleada por los usos básicos vinculados al cumplimiento de lo exigido por el Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

### **Artículo 5.6. Residencial 2**

1. Admite los mismos usos pormenorizados que el Residencial 1

Vivienda en Hilera  
Medianeras en Casco o Vivienda en Bloque  
Comercio y Servicios

2. El uso básico de vivienda, en sus niveles 1 y 2, debe ocupar al menos el 80% de la superficie construida, no empleada por los usos básicos vinculados a las reservas mínimas exigidas por el Reglamento de Planeamiento y su Anexo.

### **Artículo 5.7. Industria 1**

1. Admite los siguientes usos pormenorizados:

- Industria Urbana ..... mínimo 30%, máximo 60%
- Industria General ..... máximo 70%, mínimo 40%
- Almacenes y Talleres ..... máximo el 30%

2. Los porcentajes a que hace referencia el párrafo anterior, son los aplicables a la superficie construida una vez deducida la correspondiente al cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, según el Artículo II del Anexo, que establece los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo urbanizable industrial.

### **Artículo 5.8. Industria 2**

1. Admite los siguientes usos pormenorizados:

- Industria Urbana ..... máximo el 20%
- Industria General..... hasta el 100%
- Almacén y Talleres ..... máximo el 30%.

2. Los porcentajes a que hace referencia el párrafo anterior, son los aplicables a la superficie construida una vez deducidos los correspondientes al cumplimiento del Reglamento de

Planeamiento, según el Artículo II del Anexo, que establece los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo urbanizable industrial.

**Artículo 5.9. Polígono Agroganadero**

Admite el uso pormenorizado agropecuario, más lo exigido por el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales Industriales.

## **CAPITULO 6. USOS GENERALES**

### **Artículo 6.1. Definición**

1. Son los que se pueden establecer en aquellas porciones de suelo urbanizable, para las que el Plan General no fije previsiones más detalladas de usos globales, o pormenorizados. Servirán de base para señalar los usos y niveles de intensidad de los avances de Planes Parciales.

2. Se señalan los siguientes usos generales :

- Residencial ..... R
- Industrial ..... I
- Dotacional ..... D

### **Artículo 6.2. Uso General Residencial**

Deberá destinar al menos el 90% de la superficie construida, excluidas las reservas dotacionales requeridas por el Reglamento de Planeamiento, a usos pormenorizados de tipo residencial: Unifamiliar en Hilera o Aislada, Residencial 1 ó 2, o cualquier combinación entre ellos.

### **Artículo 6.3. Uso General Industrial**

Deberá destinar al menos el 85% de la superficie construida, excluidas las reservas dotacionales requeridas por el Reglamento de Planeamiento, a usos pormenorizados de Industria 1, Industria 2, Polígono Agropecuario, o cualquier combinación entre ellos.

### **Artículo 6.4. Uso General Dotacional**

Deberá destinar al menos el 80% de la superficie del terreno a usos de espacio libre o dotacional, en cualquiera de sus categorías, sin perjuicio de los que, en su caso, y en función del Reglamento de Planeamiento, pudieran corresponder a los usos que se asignen en el 20% restante.



## **CAPITULO 7. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS BASICOS DE VIVIENDAS**

### **CONDICIONES DE DISEÑO**

#### **Artículo 7.1. Vivienda familiar**

1. Además de las normativas sectoriales específicas que les puedan ser de aplicación, los locales destinados a vivienda familiar han de cumplir las determinaciones que siguen.

2. Las viviendas que vayan a acogerse al régimen de protección oficial, se regirán en cuanto a programa, diseño y condiciones tecnológicas, por la normativa correspondiente al régimen de protección.

Para ello, se acreditará la seguridad de adscripción de la vivienda al correspondiente régimen de protección.

3. Las superficies útiles de cada vivienda estarán en función de su programa familiar y no serán inferiores a las que figuran en el siguiente cuadro.

Nº de personas	2	3	4	5	6	7	
<u>Programa familiar</u>							
<u>n</u>							
Nº m <sup>2</sup> . útiles viv.	36	46	56	66	76	86	16+10 n.

El número de personas, será igual al de camas sencillas indicado en el amueblamiento.

5. Programa mínimo. Toda vivienda deberá constar como mínimo de :

a: Estancia comedor, en la que pueda inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro mínimo y con una superficie útil expresada a continuación, en función del número de personas o de la superficie útil de la vivienda.

Nº de personas	2-3	4	5	6	ó	7	
<u>8 o más</u>							
m <sup>2</sup> . Est. comedor	14	16	18	20		22	

b: Cocina, pieza vividera, en la que pueda inscribirse un círculo de como mínimo 1,80 metros de diámetro y cuya superficie útil sea como mínimo la expresada a continuación en función del número de personas: 3 o menos, 6 m<sup>2</sup>.; 4 a 6, 8 m<sup>2</sup>.; 7 o más, 10 m<sup>2</sup>.

c: Dormitorio principal, con cabida para cama doble y cuna, y superficie útil mínima de 10 m<sup>2</sup>. con lado mínimo de 2,70 metros.

d: Tantos dormitorios sencillos o dobles como sean precisos para dar alojamiento al número de personas del programa familiar restante.

e: Cuarto de baño, dotado con lavabo, retrete, baño de longitud mayor de 120 cms. y bidé. Para viviendas con superficie útil superior a 76 m<sup>2</sup>. se incluirá aseo adicional que constará de lavabo, retrete y plato de ducha de 70 x 70 cms. o baño con longitud superior a los 100 cms.

Las superficies y dimensiones mínimas serán las necesarias para que cada aparato disponga en su entorno del espacio libre suficiente para acceder al mismo y utilizarlo según los gráficos adjuntos en página 49.

f: Armario ropero cuya superficie útil será como mínimo :

Nº de personas	2	3	4	5	6	7	8
Superficie mínima m <sup>2</sup> . armario	0,8	1,2	1,6	2,0	2,4	2,8	3,2

Se dispondrá 0,8 m<sup>2</sup>. en el dormitorio doble conyugal.

g: Tendedero: Toda vivienda de más de un dormitorio, estará dotada de una zona para tender la ropa, que no se situará sobre la fachada que dé a la vía pública, y si fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías, que impidan ver de forma ostensible la ropa tendida. La zona de tendedero podrá ser sustituida por una instalación de cuerda suspendida, ya sea en el patio de parcela o en dependencia expresa para ello, situada fuera de las vistas de la vía pública o protegida de ellas. En terrazas y tendederos no se admite una anchura inferior a 0,90 m.

h: A partir de viviendas de 56 m<sup>2</sup>. será obligatorio el vestíbulo, con superficie útil de 2 m<sup>2</sup>., en el que se pueda inscribir un círculo de 1,20 m. de diámetro.

6. Además de las piezas reguladas en el programa mínimo, todo dormitorio sencillo, de una sola cama, tendrá como mínimo 6 m<sup>2</sup>., mientras que los dobles de dos camas deberán tener como mínimo 8 m<sup>2</sup>., sin contar en el segundo caso la superficie destinada a armario. En los dormitorios sencillos se podrá inscribir un círculo de 2 m. de diámetro y en los dobles igual figura de 2,40 m. de diámetro mínimo o dos círculos tangentes de 2 m. de diámetro cada uno.

7. Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable que permita a través del mismo la entrada de muebles de: 200 x 100 x 50 cms. de altura, anchura y fondo respectivamente.

8. La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

Acceso a vivienda:.....	0,825 m.
Baño y aseo .....	0,625 m.
Resto de dependencias.....	0,725 m.

9. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m., admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2,20 m. En viviendas de protección oficial se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.

10. La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,40 m., nunca situados frente a una puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación vividera de un rectángulo de planta de 0,40 m. x 1,60 m. Los pasillos de longitud mayor de 5 m. tendrán un ancho mínimo de 0,95 m.

11. El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por un distribuidor con doble puerta.

12. En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a uno de ellos desde los dormitorios, debiendo al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente regulado en el párrafo anterior.

13. Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo, como mínimo disponer de un distribuidor con doble puerta.

14. Está autorizado incorporar a la estancia-comedor, la cocina con ventilación, en viviendas para dos o tres personas, en cuyo caso debe disponerse del vestíbulo con puerta de separación, que haga las veces de antecámara desde la entrada de la vivienda. En estos casos la estancia resultante debe tener una superficie nunca inferior a la suma de los mínimos de las dependencias que engloba.

15. Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas debidamente localizadas, y de forma adecuada, con superficie acristalada mayor o igual al 10% de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a efectos de ventilación será de al menos 5% de dicha superficie útil.

16. Los cuartos de baño o aseos que no ventilen por fachada o patio según las anteriores condiciones, dispondrán de conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática, que ha de ser comprobado en la inspección previa a la licencia de primera ocupación.

17. Las piezas no habitables sin luz y ventilación natural, no permitirán la inscripción de un círculo de 1,80 m. en planta, su superficie será menor de 6,00 m<sup>2</sup>. y se dedicarán a trasteros o despensas.

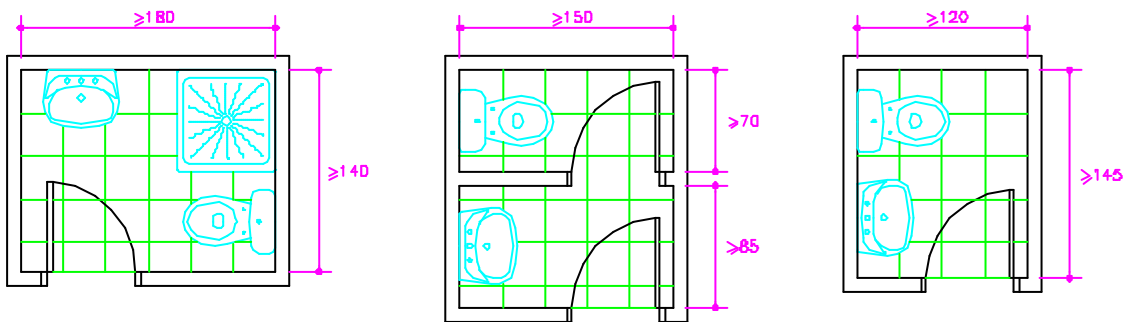
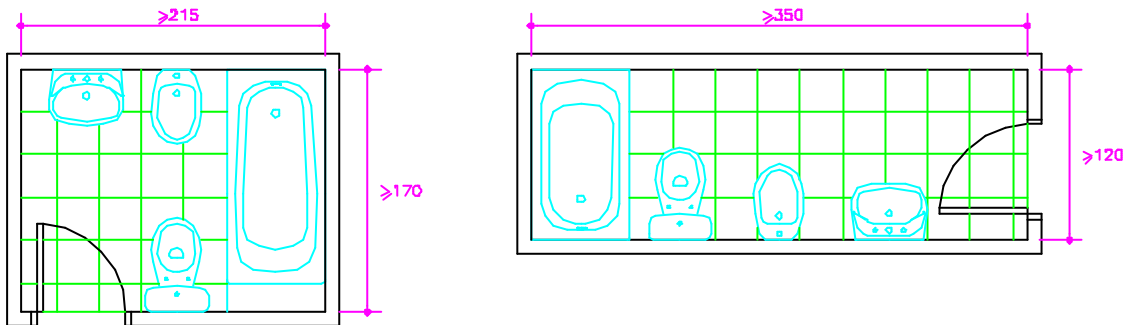
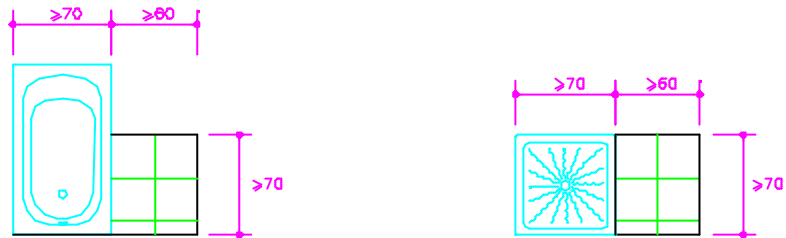
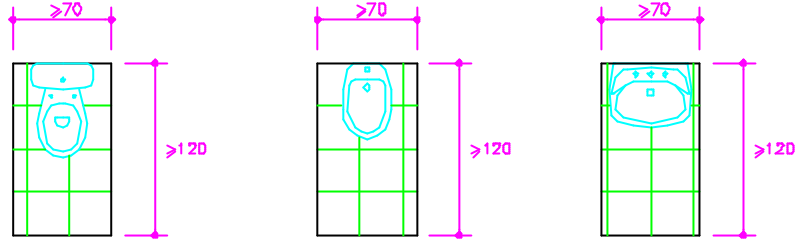
18. Las cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior sobre la cubierta del edificio, si es que la existencia de calderas, o el combustible de cocina lo exigiese. En todo caso, las campanas extractoras no podrán conectarse al conducto de ventilación forzada obligado en estas dependencias.

19. Las escaleras interiores de viviendas familiares con varios niveles tendrán una anchura mínima de 90 cms. Las dimensiones de altura de barandillas y huellas, no serán inferiores, en su punto de medida, a 90 y 27 cms. respectivamente, las tabicas o contrahuellas no superarán los 19 cms. Dispondrán de altura libre, no inferior a la de las dependencias de vivienda, salvo en líneas de paso o acceso, en las que la altura libre mínima, será igual a las de hojas de puertas, es decir 1,95 metros medidas en el plomo del dintel o línea de paso.

# BAÑOS Y ASESOS

## DIMENSIONES CRITICAS

Cotas en cm.



### **Artículo 7.2. Condiciones para Vivienda unifamiliar.**

1. Las estancias-comedor, estancias o comedores que diesen a patios interiores de fondo de parcela, en los que pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro, libre de cualquier obstáculo en su planta, con altura no superior a los 6 m. en cualquiera de los lados del patio, se considerarán habitables; en el caso de que los paramentos del patio superen las dimensiones anteriores, el diámetro del círculo a inscribir, se aumentará en la misma medida.

2. Los dormitorios que diesen a patios con una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>. y dimensión mínima de 3 m. en todas las direcciones perpendiculares a los lados o líneas que definen su perímetro, serán habitables siempre que los paramentos que configuran el patio, tengan alturas no superiores a los 6 m.

En caso de alturas mayores, el lado mínimo aumentará en la misma medida que la altura, y la superficie en 1 m<sup>2</sup>. por cada 0.30 m. o fracción de aumento.

### **Artículo 7.3. Condiciones para Vivienda plurifamiliar.**

1. Los locales de vivienda plurifamiliar además de las condiciones de vivienda familiar, quedan condicionados al cumplimiento de las condiciones particulares y generales de edificación contenidas en estas Normas.

2. Deberán contar con cuarto para los contadores de las redes exigidos por las compañías distribuidoras, con las instalaciones, ventilaciones, desagües, etc. establecidos en la normativa sectorial de cada servicio. Las columnas montantes se situarán por zonas comunes que permitan su control y mantenimiento.

### **Artículo 7.4. Condiciones especiales para local de vivienda.**

1. Cumplirán las condiciones establecidas para las unifamiliares o plurifamiliares, que mejor reflejen la situación que ocupen con relación al edificio o parcela, en la que estuvieran emplazadas.

2. Se accederá a ellas directamente desde el exterior, sin necesidad de atravesar espacios interiores o dependencias ocupadas por otros usos.

### **Artículo 7.5. Condiciones de Residencia colectiva.**

1. Cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a: Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>., los de mayor número de personas, deberán disponer de al menos 4 m<sup>2</sup>. por persona, adicional a la primera.

b: Disponer como mínimo de un aseo y un cuarto de baño, de los definidos para vivienda familiar, por cada 12 personas o fracción. Se podrá sustituir la bañera por un poliban.

c: Deberán disponer de una estancia común de tamaño nunca inferior a 16 m<sup>2</sup>. y en todo caso de al menos 3 m<sup>2</sup>. por persona.

d: Deberán disponer de una cocina-oficio de tamaño nunca inferior a 8 m<sup>2</sup>. y, en todo caso, de al menos 1,25 m<sup>2</sup>. por persona.

e: Cumplir las demás condiciones propias de uso de vivienda, que fueran de aplicación.

2. Deberán asimismo cumplir las condiciones específicas que pudieran serles de aplicación en cada tipo de colectividad a que pertenezca, sin perjuicio de lo determinado en estas Normas, y demás disposiciones que les sean aplicación en cualquier supuesto.

#### **Artículo 7.6. Condiciones de vivienda exterior.**

1. Toda vivienda deberá ser exterior. Se considera vivienda exterior, aquella en que den a espacio exterior los huecos de iluminación y ventilación de la estancia-comedor, y el siguiente número de dormitorios, variable en función del número total de dormitorios de la vivienda.

Dormitorios de la vivienda 6 ó mas	1	2-3	4-5
.....			
.....			

Dormitorios a esp. exterior 3	0	1	2
.....			
.....			

2. A los efectos del párrafo anterior tendrán el carácter de espacio exterior los así definidos en el Artículo 1.12 del Título 3 con las excepciones establecidas en el Artículo 7.2 de este Título para viviendas unifamiliares.

3. Toda residencia colectiva deberá ser exterior. Se considera exterior aquella en que den a espacio exterior los huecos de iluminación y ventilación de la estancia común y del al menos las dos quintas partes de los dormitorios.

#### **Artículo 7.7. Exigencias de instalaciones y servicios.**

1. Además de las Normas específicas que sean de aplicación, en todos los locales de vivienda se considera parte integrante de los mismos al equipamiento y dotación de instalaciones y servicios siguientes:

a: Dotación de agua potable. Las instalaciones de abastecimiento asegurarán en condiciones normales de uso, un caudal de 0,15 l/s de agua fría y 0,10 l/s de agua caliente a 50° por grifo.

b: Instalación de saneamiento. El desagüe de lavabo, bidé, baño y ducha, será a través de sifón registrable, ya sea individual o en bote. El desagüe de fregadero, lavadero, lavadora y lavavajillas, será siempre a través de sifón individual registrable antes de acometer a bajante.

Los inodoros se conectarán a la bajante directamente o mediante un manguetón de longitud menor o igual a 1 m. Los diámetros mínimos de los desagües serán: lavabo y bidé 30 mm., ducha, fregadero, lavadero y lavadora 35 mm., bañera 40 mm. e inodoro 100 mm.

c: Instalaciones de fontanería. Cumplirán la “Norma Básica para las instalaciones interiores de suministro de agua”.

d: Instalación eléctrica. El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual a mayor a la definida en la legislación vigente, se cumplirá el “Reglamento electrotécnico de baja tensión”.

e: Instalaciones de calefacción. Será obligatoria la instalación de calefacción en las viviendas situadas en zonas X, Y y Z del Mapa 2 de la NBE-CT-79. Las instalaciones cumplirán el “Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua caliente sanitaria”.

f: Instalaciones audiovisuales. En toda vivienda se posibilitará la conexión a la red telefónica a través de canalización entubada, registrable y cumpliendo las especificaciones de la Compañía Telefónica. En la estancia de todas las viviendas, existirá una toma de antena para TV y FM; la canalización será entubada con posibilidad de registro.

g: Instalaciones de gas. Cuando se prevea la utilización de gas natural, se incluirá la instalación de distribución correspondiente, de modo que cumpla con las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitados, y los Reglamentos de aparatos y redes.

2. Todas las salidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, con los límites expresados por las Normas vigentes en cada caso.



## **CAPITULO 8. CONDICIONES DE LOS LOCALES DE USOS BASICOS NO RESIDENCIALES**

### **Artículo 8.1. Generalidades**

1. Habrán de cumplirse las disposiciones obligatorias, y concretamente, las Ordenanzas Municipales aprobadas y que se aprueben, así como las disposiciones de sanidad ambiental, sobre servicios higiénicos en los establecimientos.
2. Podrán ser objeto de ordenanzas concretas que, modifiquen la actual y regulen las condiciones y peculiaridades de los locales correspondientes, a todos los usos o actividades que a continuación se desarrollan:

### **Artículo 8.2. Condiciones de los locales y edificios de Uso Comercial**

1. La zona destinada al público en el local, tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>., y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo de independencia, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego. Desde el nivel 2, los locales tendrán que tener acceso independiente y exclusivo desde la calle.
3. La altura de los locales comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación. Las zonas de público tendrán una altura libre mínima de 2,70 m. Las entreplantas sin acceso público, y los servicios sanitarios, tendrán 2.20 m. de altura libre mínima. Las escaleras de acceso a entreplantas de uso privado tendrán un ancho mínimo de 0,60 m. y las dimensiones mínimas de huellas y tabicas serán de 0,25 m. y 0,20 respectivamente.
4. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>. útiles, un inodoro y un lavabo; por cada 200 m<sup>2</sup>. más, o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo. A partir de los 100 m<sup>2</sup>., se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de aislamiento. El vestíbulo de aislamiento no incluirá ningún aparato sanitario y no tendrá otro fin que evitar el acceso directo desde el local, no admitiéndose en el mismo, almacenamiento, ni uso alguno que interfiera con su finalidad. Las dimensiones mínimas serán las establecidas como críticas para el uso y acceso a los aparatos, según gráficos que se adjuntan al Art. 7.1 de este mismo Título.

5. Siempre que la iluminación y ventilación se realicen por los medios naturales, los huecos de luz no serán inferiores al 10% de la superficie útil de uso público, y la ventilación será mayor o igual al 5% de la misma, computando la puerta de acceso.

6. Se presentará proyecto detallado de la instalación de iluminación artificial y de la ventilación forzada. Estas instalaciones serán sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento o circunstancia en que se requiera la comprobación de su adaptación a la Normativa de obligado cumplimiento.

7. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, sean de aplicación por la Normativa vigente.

8. Los locales cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE.CT-79, NBE.CA-88 y NBE.CPI-96, en todas aquellas determinaciones que les sean de aplicación.

9. Se exigirán las instalaciones y medidas correctoras necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos y vibraciones, quedando definidas en el Proyecto técnico, que recogerá asimismo el expreso cumplimiento de la “Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones”.

10. Los locales comerciales del ramo de la alimentación, además de las prescripciones contenidas en las presentes Normas, cumplirán las de Sanidad e Higiene, específicas de la actividad.

11. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse iluminación natural a través de la fachada.

12. Los locales comerciales que se establezcan en primer sótano y semisótano no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto, la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. La comunicación entre las zonas de público de planta baja y los niveles inferiores (sótano o semisótano), y entreplanta o planta primera, dispondrá de un hueco mínimo de 10 m<sup>2</sup> que podrá alojar la escalera. El hueco aumentará en función de la superficie de contacto, no siendo en ningún caso inferior al 10% de la misma.

13. La altura libre mínima para semi-sótano o sótano será 2,70 m.

14. Las escaleras de servicio al público en el nivel 3, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., debiendo incluir el Proyecto, justificación de sus dimensiones en base a las condiciones de evacuación.

15. Exclusivamente para edificios comerciales y sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, se determina:

a: En los edificios comerciales en los que se disponga luz y ventilación artificial, los huecos entre las diferentes plantas deberán cumplir únicamente las condiciones de evacuación.

b: Las fachadas de estos edificios respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos (cornisas, zócalos, etc.) de los edificios de la zona donde se encuentren.

c: Las escaleras de servicio público tendrán un ancho de 1,20 m., justificando en todo caso sus dimensiones con el cumplimiento de las condiciones de evacuación.

16. En el supuesto de que las instalaciones existentes no funcionasen correctamente, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local, hasta en tanto no se hubieran adoptado las medidas correctoras necesarias, y las obras imprescindibles para el cumplimiento de la Normativa vigente.

### **Artículo 8.3. Condiciones de los locales y edificios de Oficinas.**

1. Las oficinas tendrán los siguientes servicios:

a: Hasta 100 m<sup>2</sup>. útiles, un inodoro y un lavabo. Por cada 100 m<sup>2</sup>. más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo.

b: A partir de 100 m<sup>2</sup>. útiles se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento. Contarán con ventilación natural o forzada en todas sus piezas, y las dimensiones mínimas serán según gráficos (Art. 7.1 y 8.2).

2. La altura libre de los locales de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación y como mínimo 2,50 metros.

3. Siempre que la iluminación y ventilación se realicen por los medios naturales, los huecos de luz no serán inferiores al 10% de la superficie útil de uso público, y la ventilación será mayor o igual al 5% de la misma, computando la puerta de acceso.

4. Se presentará proyecto detallado de la instalación de iluminación artificial, y de la ventilación forzada. Estas instalaciones serán sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento o circunstancia en que se requiera la comprobación de su adaptación a la Normativa de obligado cumplimiento.

5. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, sean de aplicación por la Normativa vigente.

6. Los locales cumplirán las Normas Básicas de la edificación NBE.CT-79, NBE.CA-88 y NBE.CPI-96 en todas aquellas determinaciones que les sean de aplicación.

7. Se exigirán las instalaciones y medidas correctoras necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos y vibraciones, quedando definidas en el Proyecto técnico, que recogerá asimismo el expreso cumplimiento de la "Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones".

8. Los bajos de oficina del nivel 3 que utilicen el sótano, el semisótano o la planta primera, serán indivisibles de la planta baja, los huecos y escaleras de comunicación entre los distintos niveles tendrán una superficie mínima de 7,50 m<sup>2</sup>. y en el Proyecto se justificará que las dimensiones adoptadas cumplan las condiciones de evacuación.

9. La altura libre mínima para semi-sótano y sótano será de 2,70 m.

10. Las dependencias que destinándose a la actividad propia del uso básico de oficinas careciesen de ventilación e iluminación directa por los huecos a fachadas o patios, requerirán la instalación obligada de ventilación forzada mediante instalación de aire acondicionado y justificación del nivel de iluminación adecuado al tipo de trabajo.

11. Los edificios de oficinas respetarán en sus fachadas el ritmo de huecos, los materiales, los elementos compositivos y constructivos (cornisas, zócalos, etc.) de los edificios de la zona en que se proyecten.

#### **Artículo 8.4. Condiciones de los locales y edificios de Hostelería.**

1. Deberán ajustarse a las disposiciones oficiales promulgadas por razón de la materia hostelera por la Junta de Castilla y León. El cumplimiento se justificará suficientemente en el Proyecto técnico.

2. Las dependencias a falta de Normativa específica cumplirán las condiciones mínimas de los dormitorios, cuartos de baño, aseo, estancias, cocinas, vestíbulos, etc., establecidas para las viviendas, y para las residencias colectivas.

3. Las dimensiones mínimas de escalera, se ajustarán a las determinaciones para vivienda plurifamiliar como mínimo. En el caso de que el edificio tenga usos de hostelería y de vivienda familiar, para el dimensionado y disposición de las escaleras se entenderá que cada 60 m<sup>2</sup>. o fracción de uso de hostelería, puede asimilarse a una vivienda.

Cuando el edificio sea de nivel 2, las escaleras cumplirán las condiciones que se han establecido para vivienda plurifamiliar.

4. Se justificará, en todo caso, el cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación NBE.CT-79, NBE.CA-88 Y NBE.CPI-96.

#### **Artículo 8.5. Condiciones de los locales y edificios de Espectáculos y Reunión.**

1. Cumplirán el Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y Actividades recreativas (Real Decreto 2816/82 de 27-VIII-82).

2. Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.

3. Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones, o cualquier otra afección que incumplan la “Ordenanza municipal para la protección del medio ambiente contra la emisión de ruido y vibraciones”.

4. Queda expresamente prohibido, en edificios con uso de vivienda, la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas, discobares, o similares.
5. Las actividades del uso básico de locales de reunión en nivel 1, podrán establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento.
6. El Ayuntamiento, podrá redactar una Norma Complementaria, reguladora de distancias mínimas y otras condiciones particulares, para este tipo de actividades, en aquellas zonas en las que la agrupación excesiva de locales de reunión o espectáculos, plantee problemas con el uso residencial, limitando las licencias de actividad y otras como zona saturada.

#### **Artículo 8.6. Condiciones de los Talleres.**

1. Los locales destinados a estos usos, cumplirán en todo caso lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en cuanto le fuere de aplicación.
2. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad a los vecinos, el cumplimiento de la “Ordenanza de protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones”, y se tramitarán cuando proceda según la ley 5 de “Actividades clasificadas”.
3. Hasta 100 m<sup>2</sup>. contarán con un inodoro y un lavabo. Cada 200 m<sup>2</sup>. más o fracción incorporarán otro inodoro y lavabo, además de una ducha en pieza independiente.
4. Deberán tener ventilación natural o forzada en todas sus dependencias.
5. El acceso, se proyectará de forma independiente sin interferencias con los usuarios del edificio en el que se aloje la actividad de taller.
6. En los niveles 1 y 2 no se podrá instalar una potencia mecánica total superior a 10 KW.
7. Ningún motor de los correspondientes a las máquinas necesarias excederá de 3 CV.
8. En el nivel 3 las condiciones de local y de la actividad, no podrán exceder de las determinaciones aplicables a las industrias pequeñas y medianas.

#### **Artículo 8.7. Condiciones de los locales y edificios de Industria.**

1. Cumplirán en todo caso, lo establecido en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo en lo que les fuera de aplicación.
2. Los locales o zonas destinadas a oficinas, exposición, venta u otras actividades correspondientes a alguno de los usos básicos regulados en estas Normas y Ordenanzas, cumplirán las condiciones establecidas para los mismos.

3. Los locales destinados a actividades industriales, excluidos los mencionados en el párrafo antecedente tendrán como mínimo una superficie de 20 m<sup>2</sup>. y un volumen de 80 m<sup>3</sup>. por empleo.

4. Cuando los locales tengan iluminación y ventilación directa, las ventanas tendrán una superficie total no inferior al 10% de la superficie útil del local.

5. Se presentará proyecto detallado de la instalación de iluminación artificial y de la ventilación forzada. Estas instalaciones serán sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento o circunstancia en que se requiera la comprobación de su adaptación a la Normativa de obligado cumplimiento.

6. Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos a razón de un inodoro, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción, disponiendo de urinarios los aseos para uso masculino.

#### **Artículo 8.8. Condiciones de los locales de Almacenamiento.**

1. Cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficina, así como las disposiciones vigentes en la materia.

2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas, más que en situaciones análogas a la industria autónoma.

#### **Artículo 8.9. Condiciones de los locales de Garaje y Estacionamiento.**

1. La superficie mínima útil será de 14 m<sup>2</sup>. en los garajes de viviendas unifamiliares y de 20 m<sup>2</sup>. por vehículo en los comunitarios, en este caso estará incluida la correspondiente a aceras, pasillos de maniobras, etc., pero no la destinada a servicios sanitarios, vestíbulos de ascensores, almacenillos, etc. La superficie útil máxima por vehículo será de 30 m<sup>2</sup>. En planos de proyecto y sobre el pavimento, se señalarán las plazas numeradas y pasillos de acceso y circulación.

2. Las dimensiones mínimas por plaza serán de 2,55 x 4,80 metros en las viviendas unifamiliares, y de 2.20 x 4.50 metros en las comunitarias. Las dimensiones mínimas estarán libres de cualquier obstáculo.

3. El acceso en rampa a garaje unifamiliar tendrá un ancho mínimo de 2,70 metros. La espera o meseta tendrá una longitud mínima de 3,50 metros, sin incluir la de uso público, con una pendiente máxima del 6%. La rampa, propiamente dicha, tendrá una pendiente máxima del 16% si es de trazado recto y del 12% en caso de ser de planta curva.

4. En los garajes comunitarios, el acceso tendrá un ancho mínimo de 4 metros para calles de menos de 15 metros y de 3 metros para calles de 15 o más metros. Los garajes con capacidad superior a 100 vehículos, tendrán un acceso no inferior a cinco metros o entrada y salida independientes con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior. El acceso para peatones, en este caso, será independiente de la rampa de acceso de vehículos.

5. En los garajes de superficie útil superior a 6.000 metros cuadrados, deberán existir accesos a dos calles con entrada y salida independientes o diferenciada en cada una de ellas. Dispondrán de dos accesos para peatones.
6. La conexión con las vías públicas dispondrá de una meseta con anchura igual a la del acceso reglamentario, con fondo mínimo antes de comenzar la rampa, de 5 metros, sin incluir en esta longitud la de uso público. La rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos. La rampa tendrá un ancho mínimo de 3 metros, las pendientes máximas serán de 16 y 12 por ciento en tramos rectos y curvos respectivamente, en éstos el radio mínimo de curvatura, en el eje de la rampa, será de 6 metros.
7. Los pasillos de maniobra y acceso a las plazas serán de anchura no menor a 4,50 metros cuando las plazas sean en batería y a 3,00 metros cuando sean en línea.
8. La altura libre mínima será de 2,20 metros.
9. La comunicación del garaje con ascensores o escaleras, cuartos de calderas, salas de máquinas, trasteros u otros usos autorizados del inmueble, se realizará a través de vestíbulos previos, conforme la NBE.CPI-96.
10. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Para la ventilación natural son suficientes huecos o conductos comunicados con el exterior, cuya superficie sea de 0,5 m<sup>2</sup>. por cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie útil de aparcamiento. Los conductos serán para ventilación exclusiva del garaje y sobrepasarán un metro de altura de la cubierta. El sistema forzado será capaz de realizar 6 renovaciones por hora y dispondrá de mandos selectivos, por niveles de planta, para la puesta en marcha y parada de los ventiladores, situados en lugares de fácil acceso y señalizados.
11. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos en fachada, separados como mínimo cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.
12. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones de energía eléctrica responderán a las características exigidas por el “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión”.
13. Se cumplirán las Normas Básicas de la Edificación NBE.CA-88 Y NBE.CPI-96.
14. Los muros y forjados que constituyan el recinto del garaje cumplirán las condiciones de resistencia y estabilidad al fuego establecidas por la NBE.CPI-96.
15. De acuerdo con la NBE.CPI-96 en los garajes de más de 5 vehículos, se dispondrá un extintor de eficacia 13A-89B cada 15 m. de recorrido como máximo por calles de circulación o, alternativamente, extintores de la misma eficacia convenientemente distribuidos a razón de uno por cada 20 plazas.
16. Cuando deba disponerse instalación de bocas de incendio equipadas, la longitud de las mangueras deberá alcanzar todo origen de evacuación y al menos habrá una boca en la proximidad de cada salida.

17. Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral, dispondrán de aseos en la proporción establecida para usos industriales.

18. Los garajes dispondrán de desagües por sumideros sifónicos en el número y proporción necesarios según su superficie útil y los diámetros de dichos sumideros, que se conectarán a la red de saneamiento del edificio. Los planos de proyecto indicarán la distribución, con pendientes del pavimento y la conexión a las arquetas previstas.

#### **Artículo 8.10 Condiciones de explotación de los Garajes y Estacionamientos.**

1. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente letreros en los diferentes locales con la leyenda “No fumar”, “Peligro de incendio”.

2. Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches.

3. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

4. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

#### **Artículo 8.11. Condiciones de los locales para Usos Colectivos**

1. Cumplirán en todo caso las disposiciones que fija la normativa específica vigente para cada tipo de actividad, sin perjuicio de las que se deriven de la aplicación de estas Normas y Ordenanzas.

2. Los locales destinados a usos dotacionales cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos no dotacionales y cuyas características les sean más afines. Esta condición se aplicará tanto a la actividad principal, como a las actividades auxiliares, (oficinas, vivienda, talleres, etc.) que pudieran formar parte del uso dotacional.

3. El cociente entre la superficie de las fachadas a calle o a patio de manzana o parcela y la superficie construida total será mayor o igual a 1/5.

Los locales para usos colectivos con más de 500 m<sup>2</sup>. útiles, dispondrán de cuartos de baño o aseos que ventilen por fachada o patio directamente, además de los conductos independientes de ventilación forzada estática en todos los casos.

#### **Artículo 8.12. Condiciones de Parques y Jardines**

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 creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Asimismo se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, con césped, etc., que, inadecuadas con la climatología local, requieran gran abundancia de riego.



2. Las edificaciones admisibles al uso de parque como, templetos, quioscos, etc., deberán tener autorizada su concesión.

### **Artículo 8.13. Condiciones de los espacios de Recreo y Expansión**

1. Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro uso que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, juegos infantiles, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas, etc. o bien de carácter individualizado.

2. Recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres, que por sus características no reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de zona verde.

### **Artículo 8.14. Condiciones de las Instalaciones Deportivas**

Deberán ajustarse en las condiciones especiales de su carácter deportivo y a las disposiciones vigentes sobre la materia.