

CAPÍTULO 4º.- USOS DE SUELO

SECCIÓN 7º.- DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 69.- Definición

- 1) Se entiende por uso del suelo cualquier tipo de utilización humana de un terreno, incluido el subsuelo y el vuelo que le correspondan, y en particular su urbanización y edificación.
- 2) La presente reglamentación de usos regula y define las diferentes utilizaciones de los terrenos y edificaciones según las actividades que en ellas puedan desarrollarse, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial vigente en cada momento aplicable sobre los mismos.
- 3) Pueden distinguirse las siguientes clasificaciones de usos

CLASIFICACIÓN en función de su adecuación al planeamiento

- A.- **USO PREDOMINANTE:** El uso característico de un ámbito, de tal forma que sea mayoritario respecto de aprovechamiento total del mismo.
- B.- **USOS COMPATIBLES:** Todo uso respecto del cual resulta admisible su coexistencia con el uso predominante del ámbito del que se trate.
La compatibilidad de un uso respecto al predominante no implica su libre implantación sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función del uso característico.
- C.- **USO PROHIBIDO:** Todo uso incompatible con el uso predominante del ámbito de que se trate; en suelo rústico, todo uso incompatible con su régimen de protección.
Igualmente, tendrán la consideración de usos prohibidos para un determinado ámbito territorial los así conceptuados por disposiciones estatales, comunitarias o autonómicas y en la forma que en éstas se establezca.

CLASIFICACIÓN en función del tipo de utilización

- 1º) **USO BÁSICO:** Constituye el nivel más desagregado de actividades o situaciones de actividad contemplado en estas Normas. Pueden coexistir dos o más, dentro del mismo solar o edificio según lo contemplado en las ordenanzas de edificación.
- 2º) **USO GLOBAL:** constituye la base de la zonificación de usos en suelo sin ordenación detallada.

SECCIÓN 8º.- USOS BÁSICOS

Artículo 70.- Definiciones y situaciones reguladas

1. DEFINICIONES Y CLASIFICACIÓN

A efectos de estas ordenanzas y de las contenidas en los instrumentos de desarrollo del planeamiento, se establece la siguiente clasificación de usos Básicos:

1) **RESIDENCIAL:**

Es el correspondiente al alojamiento y vivienda de las personas. Abarca los usos de unifamiliar, colectivo, comunitario y hotelero.

- a. **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:** Es el que se desarrolla en edificio aislado o agrupado con otros del mismo uso, con acceso independiente desde la vía pública o desde un espacio libre privado exterior.
- b. **RESIDENCIAL COLECTIVO:** Es aquel que se desarrolla en viviendas independientes agrupadas constructivamente con otras viviendas, cuyo acceso se realiza desde espacios comunes que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, y con la propiedad colectiva de elementos comunes de la edificación.
- c. **RESIDENCIAL COMUNITARIO:** Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades, incluidas las religiosas, etc...
- d. **USO HOTELERO:** Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping,... y demás establecimientos hoteleros análogos.

2) **PRODUCTIVO:**

Es el correspondiente a la transformación, reparación y almacenaje de materias y a la producción de bienes. Incluye los siguientes usos:

- a. **INDUSTRIAS:** Comprende el conjunto de actividades relativas a la transformación de materias primas en bienes intermedios o finales. Se incluyen las industrias de todo tipo.
- b. **TALLERES:** Comprende las actividades de reparación de todo tipo y las actividades artesanales. Incluye la actividad de lavado de vehículos.
- c. **ALMACENES:** Comprende los locales destinados a la conservación y guarda de productos de cualquier clase así como su distribución. Se incluyen las actividades de almacén de chatarra y centros gestores de vehículos al final de su vida útil, así como las de comercio mayorista.
- d. **ESTACIONES DE SERVICIO:**
Destinadas al almacén y venta al por menor de suministros de carburante a vehículos y productos asimilados.
- e. **INSTALACIONES AGROPECUARIAS:** Las destinadas al almacenaje, garaje y depósito de maquinaria agrícola, primer tratamiento y distribución de productos agrarios y estabulación, cría y engorde de ganado. Se distinguen, concretamente, los siguientes usos:
 - Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
 - Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.
 - Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.
 - Picaderos.
 - Industrias destinadas al primer tratamiento de los productos agropecuarios de una explotación.

- 3) **COMERCIAL:**
Actividades que tienen por finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de transacción o tráfico comercial, así como la prestación de servicios personales
También se incluyen en este apartado los pequeños locales destinados a la reparación de calzado, pequeños electrodomésticos, radiotelefonía, televisión, máquinas de coser, y arreglos de prendas de vestir, talleres de relojería, orfebrería, platería, joyería, óptica, ortopedia... y los locales de venta y exposición de vehículos, así como los dedicados a la prestación de servicios de comunicación como locutorios telefónicos y los servicios de acceso a redes de información en el mismo local cuando no estén ligados a actividades de hostelería.
- 4) **HOSTELERO, SOCIO-CULTURAL, RECREATIVO Y DEPORTIVO:**
Comprende las actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías, restaurantes,...), pudiendo tener cualquier clase de actividades complementarias recreativas, incluidas las culturales y musicales.
Asimismo, comprende las actividades artísticas, culturales y sociales privadas, tales como museos, salas de exposiciones, de conciertos, cines, teatros, centros cívicos y sociales, salones recreativos, futbolines, billares, boleras, bingos, casinos y similares, circos, parques de atracciones, zoológicos, discotecas, instalaciones destinadas a los espectáculos taurinos, así como salones parroquiales y actividades religiosas (con exclusión de las residencias vinculadas a tal uso) y las iglesias o centros de culto. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general (tales como, gimnasios, campos deportivos, pistas de tenis, frontones, etc.) y, en general, toda clase de espectáculos.
- 5) **HOSPITALARIO Y SANITARIO:**
Comprende las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos y las clínicas y consultas veterinarias.
- 6) **OFICINAS:**
Abarca las actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios y emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. Se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinarias.
- 7) **DOCENTE:**
Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.
- 8) **GARAJES Y APARCAMIENTOS:**
Comprende los espacios y locales destinados a la guarda de vehículos de todo tipo, excluida la maquinaria agrícola.
- 9) **SERVICIOS:**
Comprende dos tipos:
a. **SERVICIOS PÚBLICOS:** Espacios y locales, de titularidad pública o privada, destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos tales como mercados, cementerios y crematorios, tanatorios y velatorios, vertederos, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, cuarteles de policía, de bomberos, etc...

- b. **INFRAESTRUCTURAS:** Comprende las redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales, etc,...

10) **ZONAS LIBRES DE USO PÚBLICO:**

Comprende los espacios libres destinados a esparcimiento, plantaciones de arbolado y jardinería, e instalaciones para actividades al aire libre cuyo objeto sea garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que estén situados.

2. SITUACIONES

A efectos de las Ordenanzas definidas y reguladas en estas Normas Urbanísticas y las que se redacten en el planeamiento de desarrollo, se definen las siguientes situaciones en cuanto a la implantación de cada uso en relación con los demás usos definidos y los asentamientos urbanos:

SITUACIÓN A: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN A1: En cualquier planta de un edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, pudiendo compartir accesos y zonas comunes con el resto de los locales o viviendas del edificio.

SITUACIÓN A2: Únicamente en local en planta baja con acceso independiente en edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos del que se implanta, o en plantas distinta a la baja, como sótanos o semisótanos, siempre vinculado al uso en planta baja con las limitaciones determinadas en estas Normas Urbanísticas.

SITUACIÓN A3: En edificio destinado a usos, subdivisiones de usos o categorías de usos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario, dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la Ordenanza de aplicación a la zona.

SITUACIÓN B: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN B1: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta.

SITUACIÓN B2: En edificación independiente en zonas con usos, subdivisiones de usos o categorías de usos característicos distintos al que se implanta, sólo con carácter complementario, dependiente y vinculado a un uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico de la Ordenanza de aplicación a la zona.

SITUACIÓN C: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN C1: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, que puede estar adosada únicamente a otras edificaciones con el mismo uso, subdivisión de uso o categoría de uso característico.

SITUACIÓN C2: En edificación independiente en zonas en que el uso, subdivisión de uso o categoría de uso a implantar es uso característico, aislada de otras edificaciones de cualquier uso.

SITUACIÓN D: Engloba las siguientes:

SITUACIÓN D: En edificación aislada y alejada de asentamientos urbanos. A estos efectos, la normativa de cada uso regulará, en su caso, las distancias mínimas a respetar. Las distancias se medirán, a cualquier punto del límite del Suelo Urbanizable o Urbano con uso característico no industrial, y se aplicarán siempre sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa sectorial aplicable a cada caso.

En general, la mención de una situación únicamente con una letra engloba todas sus subdivisiones, y las subdivisiones de numeral menor engloban las de numeral mayor.

SECCIÓN 9ª.- REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 71.- Condiciones generales

- a) En lo que se refiere a las condiciones de volumen, instalaciones y dotaciones así como condiciones de seguridad y accesibilidad, habrá que estar a lo dispuesto en el Título II, de la presente Normativa.
- b) El ejercicio de las actividades indicadas en la presente normativa deberá contar con la preceptiva autorización municipal y/o autonómica conforme a la legislación vigente y sin perjuicio de otras autorizaciones que resulten necesarias.
- c) Con carácter general, y salvo indicación particular en la definición particularizada de cada uso, se establece una dotación mínima de aparcamientos de 1 plaza cada 100 m² o fracción.

Artículo 72.- Uso residencial

La regulación para los distintos tipos de uso residencial se realiza conforme a la siguiente clasificación:

1) RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

a) Programa mínimo:

Toda vivienda unifamiliar tendrá una superficie útil mayor de 20m² con el siguiente programa mínimo:

- estancia-comedor-dormitorio que puede llevar incorporada la cocina.
- cuarto de baño completo, compuesto por lavabo, inodoro, bidé y ducha.

En toda vivienda unifamiliar existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre. No se admitirá el tendido de ropa en fachada exterior a la vía pública o espacios libres de uso público, salvo que quede oculto mediante elementos fijos que formen parte del diseño de la fachada y que no disminuyan las condiciones de iluminación mínima. En el caso de viviendas unifamiliares no incluidas en el ámbito del PEPCHZ, la superficie mínima de tendedero será de 1 m² y tendrá unas dimensiones mínimas de 0,60 metros x 1,60 metros.

b) Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias:

- estancia: 12 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,40 x 2,40 metros.
- estancia comedor: 14 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros. Puede llevar incorporada la cocina si se instala un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³ / h.
- cocina: 6 m² si es independiente de la estancia y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 metros.

- dormitorio sencillo: 8 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un rectángulo de 2 x 1,80 metros.
- dormitorio doble: 10 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 2 metros.
- cuarto de baño completo: 3 m²
- pasillos: anchura mínima: 0,90 metros salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura mínima será de 1 metro. Podrán existir estrangulamientos con ancho mínimo de 0,80 metros en longitudes máximas de 0,40 metros, nunca situados frente a una puerta.

c) Altura libre mínima:

2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mínima igual o mayor de 2,20 metros. En el caso de baños situados en plantas bajo cubierta estos tendrán una altura libre mínima de 2,20 m en al menos el 80% de la superficie útil total de la dependencia con un mínimo de 1,50 m. En cocinas se admitirá una altura mínima igual o mayor de 2,30 metros solo –y como máximo- en el 25 % de su superficie.

En el caso en que las dependencias de la vivienda se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

d) Volumen mínimo de las dependencias:

- estancia: 30 m³
- estancia comedor: 35 m³
- cocina.: 15 m³
- dormitorio sencillo: 15 m³
- dormitorio doble: 25 m³
- cuarto de baño completo: 6,60 m³

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir volúmenes inferiores a los señalados según la excepción de la altura mínima indicada en el apartado anterior.

e) Situación de las dependencias:

- Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. El acceso a un aseo o cuarto de baño no se podrá realizar:
 - a. Directamente desde la cocina
 - b. Directamente desde un dormitorio si es el único baño de la vivienda.
 - c. De forma directamente visible desde la zona de estancia comedor.
- Toda vivienda unifamiliar deberá tener al menos una habitación vividera con frente a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces, debiendo cumplir este último la siguiente condición:

Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la altura de patio (h_p). Se entiende por altura del patio (h_p) la indicada en el artículo de la presente Normativa que regula las dimensiones de patio de parcela o de luces. El resto de las condiciones de los patios serán las indicadas en el mencionado artículo.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

Las habitaciones vivideras tendrán su suelo a nivel igual o superior a la fachada a la que ventilen.

En el caso de calles con pendiente se admitirán habitaciones vivideras cuyo suelo se sitúe como máximo a una altura de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, medidos en cualquier punto.

f) Iluminación y ventilación de las dependencias:

Además de lo establecido en el Documento Básico DB-HS 3 Calidad del aire interior, las viviendas cumplirán:

- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.
- Cuando la habitación ventile a través de una galería ésta no podrá servir de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de la habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.
- En los cuartos de baño se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica siendo en este caso individual por baño.
- Las cocinas tendrán conductos individuales de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

g) Dotación mínima de aparcamientos:

Todo edificio de vivienda o viviendas unifamiliares dispondrá como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda o la del instrumento de planeamiento de desarrollo, con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² o fracción. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1º) Edificios de vivienda o viviendas unifamiliares que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - d. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - e. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - f. La anchura del frente de fachada de toda la parcela al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - g. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.
 - h. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 2º) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 3º) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

2) RESIDENCIAL COLECTIVO:

a) Programa mínimo:

Se distingue entre vivienda propiamente dicha y apartamento, con el siguiente programa mínimo.

Se entiende por **vivienda** aquella compuesta como mínimo de las siguientes dependencias y con una superficie mínima útil de 40 m² (incluyendo todas las dependencias anejas al mismo y con comunicación desde el apartamento, como por ejemplo una bodega):

- estancia-comedor
- dormitorio doble
- cocina
- cuarto de baño completo, compuesto por lavabo, inodoro, bidé y ducha

Se entiende por **apartamento** aquella vivienda reducida compuesta por un mínimo de estancia-comedor que puede llevar incorporada la cocina y/o el dormitorio y un cuarto de baño completo con una superficie útil mayor de 20m² y menor de 40m².

En toda vivienda o apartamento existirá la posibilidad del tendido de ropa al aire libre. No se admitirá el tendido de ropa en fachada exterior a la vía pública o espacios libres de uso público, salvo que quede oculto mediante elementos fijos que formen parte del diseño de la fachada y que no disminuyan las condiciones de iluminación mínima. En estos casos –visibles desde la vía pública o desde espacio público- se exigirá una protección visual de altura libre mínima de 1,10 metros desde el suelo terminado. En el caso de viviendas (excluyendo los apartamentos) la superficie mínima de tendedero será de 1 m² y tendrá unas dimensiones mínimas de 0,60 metros x 1,60 metros.

b) Superficies y dimensiones mínimas de las dependencias:

- estancia-comedor: 14 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros.
- estancia-comedor-cocina: 16 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros. En la zona de la cocina se instalará un ventilador centrífugo con salida a cubierta que asegure la extracción de 300 m³ /h.
- estancia-comedor-cocina-dormitorio: 18 m² y se podrá inscribir un cuadrado de 2,70 x 2,70 metros más un rectángulo de 2 x 1,80 metros. En la zona de la cocina se instalará un ventilador centrífugo con salida a cubierta que asegure la extracción de 300 m³/h.
- cocina: 6 m² si es independiente de la estancia y se podrá inscribir un cuadrado de 1,60 x 1,60 metros.
- dormitorio sencillo: 8 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado rectángulo de 2 x 1,80 metros.
- dormitorio doble: 10 m², sin incluir armario y se podrá inscribir un cuadrado de 2 x 2 metros.
- cuarto de baño completo: 3 m²
- pasillos: anchura mínima: 1,00 metro salvo en la parte correspondiente a la entrada en la vivienda, cuya anchura mínima será de 1,10 metros.

c) Altura libre mínima:

2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mayor o igual a 2,20 metros y 2,40 metros en cocinas.

En el caso en que las dependencias de la vivienda se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

d) Volumen mínimo de las dependencias:

- estancia: 30 m³
- estancia comedor: 35 m³
- cocina.: 15 m³
- dormitorio sencillo: 15 m³
- dormitorio doble: 25 m³
- cuarto de baño completo: 6,60 m³

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir volúmenes inferiores a los señalados según la excepción de la altura mínima indicada en el apartado anterior.

e) Situación de las dependencias:

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio. El acceso al cuarto de baño cuando sea el único no podrá realizarse por un dormitorio ni por la cocina.

Toda vivienda o apartamento deberá tener al menos una habitación vividera con frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces, debiendo cumplir este último la siguiente condición:

- Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a la altura de patio (h_p). Se entiende por altura del patio (h_p) la indicada en el artículo de la presente normativa que regula las dimensiones de patio de parcela o de luces. El resto de las condiciones de los patios serán las indicadas en el mencionado artículo.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de viviendas existentes que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

- Las habitaciones vivideras tendrán su suelo a nivel igual o superior a la fachada a la que ventilen.
- En el caso de calles con pendiente se admitirán habitaciones vivideras cuyo suelo se sitúe como máximo a una altura de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, medidos en cualquier punto.

f) Iluminación y ventilación de las dependencias:

Además de lo establecido en el Documento Básico DB-HS 3 Calidad del aire interior, las viviendas cumplirán:

- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.
- Cuando la habitación ventile a través de una galería ésta no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta la habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.

- En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica siendo en este caso individual por baño.
- Las cocinas tendrán conductos individuales de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

g) Escaleras:

Se cumplirá con las determinaciones del Código Técnico de la Edificación, además de lo establecido en la legislación sectorial vigente.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir escaleras que no cumplan las condiciones anteriores.

h) Dotación mínima de aparcamientos:

Todo edificio de viviendas de nueva planta dispondrá como mínimo de las siguientes plazas de aparcamiento o la dotación del instrumento de planeamiento de desarrollo:

- 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- si el edificio dispone de menos de tres apartamentos: 1 plaza por apartamento.
- si el edificio dispone de tres o más apartamentos el número mínimo de plazas de aparcamiento será 2/3 del número de apartamentos, redondeando al número entero inmediatamente superior.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1º) Edificios que contando con un número de dotación de plazas mínimas necesarias inferior a seis, estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b) La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m²
 - c) La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8,00 metros.
 - d) Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.
 - e) Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor que 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 2º) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 3º) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación o de la vivienda ni la alteración de la estructura portante.
- 4º) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:

- a) El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
- b) Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones, según los estándares del presente Plan General.
- c) Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
- d) Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.

En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3) RESIDENCIAL COMUNITARIO Y HOTELERO:

Los edificios o la parte de ellos destinados a este uso cumplirán la legislación sectorial que le sea de aplicación. Se definen las siguientes categorías:

Categoría I (Residencial Comunitario):

Es el que comprende los edificios o locales destinados al alojamiento permanente de una pluralidad de personas relacionadas con una actividad, y que incluye los espacios precisos para habitar los residentes y las instalaciones comunes complementarias. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, residencias de ancianos, residencias de miembros de comunidades, incluidas las religiosas, etc...

Categoría II (Hotelero):

Corresponde a los edificios destinados al alojamiento temporal y circunstancial de personas tales como hoteles, moteles, pensiones, hostales, albergues, camping,... y demás establecimientos hoteleros análogos.

a) Altura libre mínima:

2,50 metros pudiéndose admitir en baños, aseos y pasillos una altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las habitaciones vivideras se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada habitación y siempre con un mínimo de 1,50 metros.

En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

b) Situación de las dependencias

- Todo dormitorio deberá dar frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana o patio de parcela o de luces.

Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de edificios existentes destinados ya a este uso que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.

- Las habitaciones vivideras tendrán su suelo a nivel igual o superior a la fachada a la que ventilen.

En el caso de calles con pendiente se admitirán habitaciones vivideras cuyo suelo se sitúe como máximo a una altura de 1,50 metros por debajo de la rasante de la calle, medidos en cualquier punto.

Habitación vividera: Es aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas.

c) Iluminación y ventilación de las dependencias

- Todas las habitaciones vivideras dispondrán de huecos a vía pública, espacio libre de uso público, espacio libre privado o patio de manzana, patio de parcela o de luces con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será de 1/20 de la superficie útil de la habitación.

- Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de dormitorio, y la superficie total de huecos de ventilación de esta habitación a la galería no será inferior a 1/5 de la superficie útil de la habitación. La superficie total de los huecos de ventilación de la galería al exterior será superior a la mitad de la superficie de la fachada que lo cierra.

- En los cuartos de baño que no ventilen por fachada se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- Las cocinas tendrán conductos independientes de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

d) Plan de emergencia

Antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

1º) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

2º) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

e) Dotación mínima de aparcamientos

Excepto en regulación específicas derivadas de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, la dotación mínima de plazas de aparcamiento para el uso residencial comunitario y residencial hotelero será de 1 plaza por cada cinco dormitorios o fracción, con un mínimo de 1 plaza por cada 100 m² o fracción. Quedan excluidos de esta dotación obligatoria los usos de residencias de estudiantes, de ancianos y de comunidades religiosas.

No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1º) Edificios que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - c. La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - d. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal.

- e. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 2º) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 3º) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 4º) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
- El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas. En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 73.- Uso Productivo

1) USO DE INDUSTRIAS, TALLERES Y ALMACENES

Con independencia de las normas establecidas en este Artículo reguladoras del Uso Industria, Talleres y Almacenes, deberán cumplirse cuantas disposiciones comunitarias, estatales, autonómicas y municipales regulen los diferentes aspectos de estas actividades y particularmente, todas las relativas a la protección ambiental, tanto las existentes como las que en el futuro se dicten, a las que expresamente se remiten estas Ordenanzas.

a. Categorías

En función de las molestias y efectos nocivos para la salud y de los daños que puedan ocasionar al medio ambiente las actividades comprendidas en este uso se clasificarán en las siguientes categorías:

Categoría I:

Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Dicha categoría comprenderá los pequeños talleres, industrias y almacenes que por sus características o con la adopción de medidas correctoras de escasa entidad, garanticen la ausencia de molestias al vecindario por desprendimiento de gases, olores, ruidos o vibraciones.

Se encuentran incluidas, sin que la relación que se expresa a continuación tenga carácter limitativo, las siguientes:

- a) Pequeñas industrias de elaboración de helados, productos de panadería y pastelería, freidurías,... siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20 kw.
- b) Talleres de confección, fabricación de prendas de vestir, géneros de punto, complementos,..., cuya potencia a instalar no sobrepase los 15 kw.
- c) Fabricación de calzado, cueros y similares, cuya potencia a instalar no sobrepase los 15 kw.
- d) Tintorerías, servicios de lavado, planchado,...
- e) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar no sobrepase los 20 kw (En caso contrario serán de la siguiente Categoría II).
- f) Estudios y laboratorios fotográficos.
- g) Talleres artesanales de cerámica, vidrio,...
- h) Talleres auxiliares de construcción, de albañilería, de fabricación de escayola, electricidad, fontanería, calefacción, cristalería, aire acondicionado, carpintería (excepto carpinterías metálicas),...
- i) Talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.
- j) Almacenes cuya superficie útil de almacenaje no supere los 150 m² y los de productos no peligrosos, nocivos, molestos o insalubres cuya superficie útil de almacenaje supere los 150 m². Se entiende excluido por completo el almacenaje de productos incluidos en la categoría IV.

Categoría II:

Actividad admitida en zonas mixtas con fuerte proporción de industria.

Dicha categoría comprende aquellas actividades que con la adopción de medidas correctoras son toleradas en zonas de varios usos, incluido el de vivienda, tales como:

- a) Pequeñas industrias de elaboración de helados, panadería, pastelería cuya potencia a instalar sea superior a 20 kw.
- b) Fabricación de prendas de vestir, géneros de punto, complementos,...cuya potencia a instalar sea superior a 15 kw.
- c) Fabricación de calzado, cuero y similares cuya potencia a instalar sea superior a 15 kw.
- d) Fabricación de muebles.
- e) Imprentas, siempre que la potencia mecánica a instalar supere los 20 kw .
- f) Taller de cerrajería, y carpintería metálica y mecanización de cualquier potencia.

Categoría III:

Actividad no admitida en zonas residenciales, ni con la adopción de medidas correctoras:

- a) Industrias de aguas minerales, gaseosas, bebidas alcohólicas y similares.
- b) Industrias del cacao, chocolate, galletas y similares.
- c) Industrias lácteas y queserías.
- d) Industrias cárnicas, mataderos, salas de despiece, fabricación y salazón de embutidos, así como congelados de todo tipo, conservas y similares.
- e) Almacenes de productos peligrosos o nocivos de superficie superior a 150m². Se entiende excluido por completo el almacenaje de productos incluidos en la categoría IV
- f) Plantas de fabricación de hormigón.
- g) Chatarrerías y centros gestores de vehículos al final de su vida útil.

Categoría IV:

Actividades aisladas de cualquier tipo de asentamiento urbano.

- a) Almacenes de gases, de combustibles, explosivos, productos volátiles...
- b) Actividades extractivas.
- c) Secaderos de bacalao

Si surgieran dudas sobre la categoría en la que debe incluirse un uso determinado que no puedan resolverse a la vista de las características definitorias de la actividad que figuren en la documentación presentada para la obtención de la preceptiva licencia municipal, prevalecerá la inclusión en aquella categoría que sea más restrictiva y que garantice de forma más adecuada la ausencia de molestias a los vecinos y la protección del medio ambiente.

b. Situaciones prohibidas

No se admitirán industrias, talleres y almacenes en situación A1.

Sólo se admitirán industrias, talleres y almacenes de Categoría III en situaciones C1 y C2, y en situación D los que por su Normativa específica puedan ubicarse en suelo no urbano.

c. Condiciones de las edificaciones

Todas las industrias, talleres y almacenes de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

- 1.- El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial. Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.
- 2.- No se admite el uso de industria y talleres en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 3.- Las industrias, talleres y almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.
- 4.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros.
En edificios existentes antes de julio de 2001 se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros.

Cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducida por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil de cada dependencia y nunca inferior a 1,90 metros siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida en el CTE (DB SU, Seguridad de Utilización) o en cualquier otra normativa de aplicación.

5.- Las industrias, talleres y almacenes dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 500 m² de superficie construida: un inodoro, y un lavabo.
- por cada 500 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con las zonas de permanencia de trabajadores y/o de acceso al público debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- En ningún caso se autorizan en situaciones A y B almacenes de productos inflamables o explosivos.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las industrias, talleres y almacenes cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas. Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
- En el caso de que se utilicen máquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente del local y en su caso la adopción de medidas correctoras suficientes que garanticen la transmisión de ruidos y vibraciones dentro de los límites permitidos.

3.- Contaminación atmosférica y olores

Las industrias, talleres y almacenes y en especial sus chimeneas, cumplirán el Reglamento de las Instalaciones Térmicas en los edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.

- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento.

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

6.- Deslumbramientos:

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.
- En escaparates sitos en calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e. Dotación de aparcamientos:

- 1.- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 100 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 300m².
- 2.- Si hubiere además en el mismo edificio otros usos compatibles (oficinas, despachos o dependencias administrativas,...) se sumará a la dotación anterior la que corresponda por estos usos.
- 3.- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- 4.- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

2) ESTACIONES DE SERVICIO

Todos las estaciones de servicio deberán cumplir las condiciones que se indican en el presente artículo, además de las contenidas legislación sectorial que les sea de aplicación.

a. En zonas urbanas y cuando el uso sea compatible según la Ordenanza de aplicación cumplirán las siguientes **condiciones especiales**:

- La alineación exterior es alineación de vial y no necesariamente de la edificación.
- Se establece un retranqueo mínimo obligatorio desde los surtidores a la alineación exterior de 4 metros medidos en la perpendicular a ésta. El retranqueo se cumplirá en el punto más desfavorable.
- Se establece una distancia mínima del rebaje del bordillo de acceso a la parcela al surtidor más próximo a la vía pública de 6 metros medidos en el frente de alineación exterior, al objeto de garantizar un espacio de espera en el interior de la parcela.
- Se permite el retranqueo a los linderos laterales y posterior que será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 metros medido en el punto más desfavorable.

b. **Situaciones prohibidas**

No se permitirá el uso de estación de servicio en situaciones A1 y A2. En ningún caso se admitirá el uso residencial en ninguna de sus subdivisiones en el mismo edificio o explotación que una estación de servicio.

c. **Condiciones de las edificaciones**

- 1.- El acceso a deberá realizarse siempre desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 2.- Los accesos a las mismas no causarán molestias a los vecinos ni interferencias en la vía pública.
- 3.- La altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritos a estos usos será de 2,80 metros. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros. En edificios existentes antes de julio de 2001, se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,20 metros.
- 4.- Las estaciones de servicio dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:
 - un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario independizarlos entre sí.En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada. Esta dotación será suplementada con la que resulte de la necesaria para otros usos compatibles que existan en la estación de servicio.
- 5.- En el caso de que existan paredes laterales o medianeras vistas, éstas se tratarán en toda su la altura con un acabado acorde con el de las fachadas de la construcción.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Contarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las estaciones de servicio cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Las estaciones de servicio cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o mediante procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento:

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad.
- En las zonas colindantes con calles de tráfico rodado no podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

3) INSTALACIONES AGROPECUARIAS

Las características de las instalaciones agropecuarias así como las distancias a suelo urbano se adecuarán a la legislación sectorial que les sea de aplicación o municipal si la hubiese. En defecto de regulación sectorial o municipal específica se adoptarán las distancias determinadas en estas Normas Urbanísticas. Podrá ajustarse la distancia mínima establecida respecto a suelo urbano por la presencia de barreras naturales (ríos, elevaciones naturales del terreno).

Todas las instalaciones agropecuarias de nueva construcción y todas aquellas existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlas a estos usos, deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a. Categorías

A efectos de su compatibilidad con otros usos se determinan las siguientes categorías:

Categoría I:

Compatible en ciertas circunstancias con usos urbanos residenciales:

- 1.- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- 2.- Huertas urbanas.

Categoría II:

Usos de primer tratamiento y distribución de productos agrarios y tenencia de animales y ganado no compatible con usos urbanos residenciales salvo en el ámbito de aplicación de la Ordenanza Núcleo Rural y con las siguientes limitaciones:

Vacuno	70 cabezas
Equino	70 cabezas
Porcino	30 cabezas
Ovino	600 cabezas
Caprino	500 cabezas
Conejos	100 cabezas
Aves	100 cabezas

Categoría III:

Usos agropecuarios no compatibles con usos residenciales, que deben por lo general situarse en lugares alejados de los núcleos urbanos. Entre otros la estabulación, cría y engorde de ganado en naves y granjas y actividades complementarias, áreas de enterramiento, transformación o eliminación de cadáveres de ganado, instalaciones de tratamiento de estiércol, esparcimiento y arado de purines, centros de concentración, etc.

b. Situaciones y distancias

Se aplicarán las distancias reguladas en la legislación sectorial o municipal si la hubiese.

c. Condiciones de las instalaciones

- 1) El acceso a las edificaciones deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial. Los accesos a las instalaciones no causarán molestias a los vecinos ni en la vía pública.

- 2) No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta semisótano o sótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 3) Las instalaciones agropecuarias no podrán comunicarse con cualquier local destinado a otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, con puertas resistentes a 30 minutos de fuego.
- 4) En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de la planta baja, semisótano y sótano adscritas a estos usos será de 2,80 metros.
- 5) En general, las instalaciones agropecuarias dispondrán de los siguientes servicios sanitarios en la propia instalación o en edificio independiente dentro de la misma parcela:
 - hasta 500 m² de superficie construida un inodoro, un lavabo y una ducha.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro, un lavabo y una ducha, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto del edificio debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

No será necesaria la dotación de servicios sanitarios únicamente en el siguiente caso:

- Almacenes de producción agrícola, de aperos y maquinaria agropecuaria, y depósito y garaje de maquinaria agrícola.
- Naves de estabulación del ganado, granjas y fines complementarios.
- Instalaciones para cría o guarda de animales domésticos.
- Huertas urbanas.

d. Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

2.- Ruidos y Vibraciones:

Las instalaciones agropecuarias cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.

3.- Contaminación atmosférica

Las instalaciones agropecuarias y en especial las chimeneas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento

Con carácter general, no se admitirá el vertido de purines a la red de alcantarillado.

Cualquier otro vertido de aguas residuales que se realice a la red de saneamiento general, se ajustará a las características siguientes:

- ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- no se admitirán sustancias (grasas, desperdicios animales, etc.) que supongan la posible obstrucción del alcantarillado o que puedan reaccionar en el mismo.
- el pH de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- la temperatura de los vertidos será inferior a 40° C.
- se prohíbe la introducción en el sistema general de saneamiento de gases procedentes de escapes de motores de explosión.
- en la construcción de nuevas instalaciones para actividades que generen grasas y residuos oleaginosos, se requerirá la instalación de cámaras de separación de grasas.

Toda acumulación de estiércol deberá realizarse sobre un lugar expresamente dedicado a tal fin, con solera impermeable dotada de ligera pendiente que conduzca a una arqueta para la recogida de los efluentes que escurran (lixiviados).

No se permitirá el esparcimiento y arado de purines en terrenos distantes menos de 2000 m de suelo urbano o urbanizable de carácter residencial, ni 1000 m de cualquier edificio o instalación de carácter residencial, incluidos campings.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

e. Dotación de aparcamientos

- En las nuevas construcciones existirá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada 500 m² construidos o fracción, considerándose exentos de esta dotación las instalaciones de superficie inferior a los 500 m² y las situadas en suelo rústico.
- Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.
- Cuando la superficie construida sea superior a 500 m², existirá una zona de carga o descarga de mercancías en el interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m² de superficie y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- Los aparcamientos exigidos podrán disponerse bajo rasante, en planta baja o en superficie dentro de la parcela.

Artículo 74.- Uso comercial y de prestación de servicios personales

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación los locales o edificios abiertos al público destinados al comercio minorista así como a la prestación de servicios. Esas normas no serán de aplicación a los mercadillos de puestos de venta ambulante que requerirán una Ordenanza Municipal independiente de este Plan.

Cuando la actividad a ejercer en un local reúna las notas definitorias del uso comercial y de otro uso compatible, (por ejemplo venta-almacén) se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad.

2) Regulación

a) Clasificación

Se establece la siguiente clasificación por categorías:

Categoría I:

Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público no mayor de 2.000m²

Categoría II

Comprende aquellos establecimientos que, individual o colectivamente, tengan una superficie neta de venta al público superior 2.000m²

A estos efectos, tendrá la consideración de superficie neta de venta al público, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17.3 de la Ley 16/2002 de Comercio de Castilla y León y en el artículo 13 del Plan Regional de Ámbito Sectorial de Equipamiento Comercial de Castilla y León, aquella a la que el público puede acceder para realizar las actividades comerciales, incluyendo los vestíbulos medidos desde los accesos exteriores al público, los espacios cubiertos o descubiertos ocupados por los artículos puestos a la venta, los escaparates internos y externos, trasmostradores, probadores y líneas de cajas.

b) Dimensiones

Los locales con superficie útil menor de 24 m² sólo se admiten en los siguientes casos:

- se admiten con superficie no menor de 9,00 m² los despachos de venta al público de documentos como loterías, estancos, quinielas y prensa y kioscos y similares
- en galerías y centros comerciales con un espacio público cerrado y común a varios comercios. Se computarán a este efecto como superficie útil de uso comercial de cada local los espacios comunes que le correspondan proporcionalmente.

No se admitirán fragmentaciones de locales comerciales existentes de las que resulten superficies útiles menores de 24 m² por local independiente.

c) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso comercial de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso comercial, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

1. El acceso a los locales comerciales deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.
2. No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja o se trate de una galería comercial. La superficie útil comercial de venta al público situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil comercial de venta al público de la misma actividad situada en planta baja.
3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.
4. En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a usos comerciales será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa. En el resto de las plantas la altura libre mínima es de 2,50 metros.
En las dependencias secundarias (aseos y cuartos de instalaciones) se admite una altura libre mínima de 2,20 metros.
En edificios existentes antes de julio de 2001 se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,20 metros, que podrán ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación.

5. Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios para el uso del público:
- hasta 150 m² de superficie construida: un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
 - a partir de 550 m² de superficie construida de locales comerciales, por cada 500 m² más, o fracción se aumentará un inodoro y un lavabo.

En el caso de las galerías comerciales la dotación mínima de aseos comunes será la resultante de aplicar los parámetros anteriores descontando la superficie de zonas comunes.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de las dependencias del local, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

6. Los supermercados cuya superficie construida sea superior a 500 m² contarán con un cuarto de basuras de superficie mínima 2 m². Las paredes interiores estarán alicatadas o acabadas con tratamiento impermeable para su limpieza. El local será ventilado directamente al exterior, o por conducto independiente hasta la cubierta o fachada del edificio. Cuando la ventilación al exterior sea a fachada, el hueco de ventilación se situará como mínimo a 2,50 metros por encima de la rasante de la acera.

7. La iluminación y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
- En el primer caso, los huecos de ventilación deberán tener una superficie total no inferior a 1/20 de la superficie útil del local, exceptuando las zonas destinadas a almacenes, trasteros y pasillos de comunicación de éstos con la zona de venta al público.
 - En el segundo caso, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 250 luxes.

8. Las galerías y pasajes comerciales deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:
- Dispondrán en planta baja de al menos un 60% de su superficie.
 - Cuando penetren más de diez metros en el interior de una manzana, medidos perpendicularmente a la fachada de acceso, requerirán acceso público desde ambos extremos del pasillo con un ancho de toda la galería superior al 15% de su longitud, con un mínimo de 3 metros.
 - Cuando el pasaje sirva de acceso a las escaleras y ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en 1 metro respecto a la dimensión indicada en el apartado anterior.

El Ayuntamiento podrá denegar, justificadamente por razones de circulación y de seguridad peatonal y rodada, la apertura de accesos y espacios peatonales interiores a una manzana para la instalación de una galería comercial o "multicentro".

d) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- Para los usos incluidos en la categoría II y los incluidos en la categoría I de superficie construida total mayor de 1000 m², antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del local para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y vibraciones:

Los locales comerciales cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Los locales comerciales y en especial las chimeneas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

4.- Vertidos y saneamiento:

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establecen la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas.
- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

e) Dotación de aparcamientos

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan locales comerciales existirá dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción de local comercial, incluidos los espacios comunes del conjunto de superficie de uso comercial, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso, o la dotación que resulte del instrumento de planeamiento de desarrollo en su caso. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1.- Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.
- 2.- Edificios con uso mayoritario comercial que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 3.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 4.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 5.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.
 - En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 75.- Uso hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo.

1) Ámbito de Aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios abiertos al público, destinados a los usos hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo definidos en la presente Norma. Esas normas no serán de aplicación a los kioscos que se instalen en la vía pública con concesión administrativa.

Cuando coexistan varios usos se estará para su clasificación y regulación al uso de mayor implantación en el conjunto de la actividad, aplicándose las normas más restrictivas de las que les sean de aplicación.

2) Regulación

a) Categorías:

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría I (Socio-Cultural, Recreativo y Deportivo):

Comprende las actividades artísticas, culturales y sociales, tales como museos, salas de exposiciones, de conciertos, cines, teatros, centros cívicos y sociales, salones recreativos, futbolines, billares, boleras, bingos, casinos y similares, circos, parques de atracciones, zoológicos, discotecas, instalaciones destinadas a los espectáculos taurinos, así como salones parroquiales y actividades religiosas (con exclusión de las residencias vinculadas a tal uso) y las iglesias o centros de culto. Incluye los espacios, locales o edificios destinados a la enseñanza y práctica del deporte en general (tales como, gimnasios, campos deportivos, pistas de tenis, frontones, etc.) y, en general, toda clase de espectáculos.

Categoría II (Hostelero):

Comprende las actividades hosteleras de todo tipo (bares, cafeterías, restaurantes y similares,...), pudiendo tener cualquier clase de actividades complementarias recreativas, incluidas las culturales y musicales.

b) Dimensiones:

- No se admite ninguno de estos usos en superficies cubiertas útiles menores de 24m².
- No se admitirán fragmentaciones de locales existentes de las que resulten superficies menores de 24m² por local independiente.

c) Condiciones de los locales:

Todos los locales o edificios de uso hostelero, socio-cultural, recreativo y deportivo de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso de los anteriores, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación, debiendo adecuarse a la más restrictiva de ellas:

1. El acceso a los locales destinados a cualquiera de estos usos, deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado o desde una galería comercial y siempre de forma independiente al uso residencial.

2. No se admiten estos usos en planta sótano o semisótano salvo que constituyan parte de una actividad con tales usos en planta baja. La superficie útil destinada al público, incluidos los aseos, de estos usos situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil destinada al público, incluidos los aseos, situada en planta baja. Queda excluido del cumplimiento de esta condición el uso hostelero en bodega tradicional existente.
3. Los espacios destinados a uno de estos usos no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

La altura libre mínima de las plantas baja, entreplanta, semisótano y sótano en edificios construidos al amparo de esta normativa adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto e las dependencias del local (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación. La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50m.

En edificios existentes con anterioridad a julio de 2001 situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,20 metros en todas las plantas.

En edificios existentes con anterioridad a julio de 2001 situados fuera del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores, pero nunca menores a 2,50 metros en todas las plantas.

4. Los edificios o locales destinados a estos usos dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios de uso público:
 - Hasta 250 m² de superficie construida: un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro y un lavabo, siendo necesario independizarlos entre sí.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará en la misma dotación. Queda excluido de este incremento de dotación el uso de iglesia o centro de culto. Dentro de esta dotación adicional podrá sustituirse cada inodoro de caballeros por un urinario, existiendo siempre un inodoro como mínimo en cada grupo de aseos de caballeros.En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.
5. Todos los edificios y locales destinados a cualquiera de estos usos deberán cumplir las condiciones de la Sección segunda del Capítulo I del Título I del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982 de 27 de agosto). En cualquier caso se garantizará además lo siguiente:

- un nivel mínimo de iluminación de 10 lux, pudiendo reducir este nivel a 1 lux exclusivamente en momentos de espectáculos. Se podrán admitir niveles inferiores de iluminación cuando de la singularidad del proyecto se deduzca que las propuestas están suficientemente justificadas.
- una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora por medios mecánicos.

d) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

- Deberán cumplir la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio.
- En la tramitación de actividades incluidas en este artículo que sean consideradas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como "espectáculos propiamente dichos", antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio o local para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:

- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
- Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
- Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origin ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

2.- Ruidos y vibraciones:

Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas. Además se establecen las siguientes limitaciones:

- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
- En el caso de que se utilicen maquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.
- El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de limitadores de potencia en los aparatos musicales para garantizar que no se sobrepasan los niveles admisibles.

3.- Contaminación atmosférica y olores:

Cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
- No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
- Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- En especial las salidas de humos de cocinas, hornos y planchas deberán realizarse siempre por medio de conductos estancos hasta la cubierta del edificio y contarán con un filtro de grasas, no admitiéndose la instalación de cocinas, hornos o planchas que no cumplan esta condición.

4.- Vertidos y saneamiento:

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

5.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:

- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. La garantía del cumplimiento de estas condiciones se realizará con carácter previo a la autorización del funcionamiento de la actividad para lo cual deberá aportarse los oportunos certificados.

6.- Deslumbramientos

- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas.
- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

7.- Aforo

- Deberá colocarse en lugar visible para el público y junto a la puerta de acceso una placa o cartel donde figure el aforo máximo del local.

Artículo 76.- Uso hospitalario y sanitario

1) Ámbito de Aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a las actividades de diagnóstico y tratamiento sanitario multidisciplinar, con o sin alojamiento de enfermos. Estas normas no serán de aplicación a las consultas médicas no multidisciplinarias, que se regulan por el uso de oficinas.

2) Regulación

1) Condiciones de los locales

Los edificios y locales destinados a este uso cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación y particularmente el Decreto 204/1994 de 15 de septiembre de la Junta de Castilla y León sobre Ordenación de la Gestión de los Residuos Sanitarios o norma que lo sustituya y lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales. Todos los locales o edificios de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, además deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Quedan excluidos del cumplimiento de las siguientes condiciones los edificios existentes que ya tengan uso hospitalario y sanitario y que pretendan reformarse, adaptarse o ampliarse-.

- a) El acceso deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior, desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- b) No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja, quedando excluida de este cómputo la superficie de almacenes.
- c) Las dependencias destinadas a estos usos no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, ni cualquier otro uso, si no es a través de un vestíbulo previo, y cumplirán lo establecido en el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio. En todo caso las puertas del vestíbulo garantizarán una resistencia mínima al fuego de 30 minutos.

- d) La altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias del local (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros.
La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros.
En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total.
En el caso de actuaciones de rehabilitación de edificios existentes que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.
- e) Todo dormitorio o habitación de hospitalización deberá dar frente a vía pública, espacio libre de uso público o patio de manzana, patio de parcela o de luces.
Se podrán admitir actuaciones de rehabilitación de edificios existentes destinados ya a este uso que no cumplan en la actualidad las condiciones indicadas en este apartado.
En plantas de sótano y semisótano no se admitirán dormitorios o habitaciones de hospitalización.
En la planta baja sólo se admitirán habitaciones vivideras cuando se cumplan las siguientes condiciones:
- Aislamiento del terreno natural.
 - Impermeabilización de muros bajo rasante.
 - Pavimentación impermeable del terreno circundante.
- (Se entiende por habitación vividera aquella dependencia en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que impliquen la permanencia de personas).
- f) Iluminación y ventilación de las dependencias:
Todas las habitaciones de hospitalización dispondrán de huecos con superficie acristalada mayor o igual a 1/10 de la superficie útil de la habitación. La superficie mínima de ventilación directa será mayor o igual a 1/20 de la superficie útil de la habitación.
Cuando la habitación ventile a través de una galería no podrá servir ésta de habitación de hospitalización.
En el resto de las dependencias la iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial.
- En el caso de la iluminación y ventilación artificial, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura y en cualquier momento posterior.
- En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.
En los cuartos de baño se instalará conducto homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
Las cocinas tendrán conductos de evacuación de humos de combustión directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

- g) Escaleras:
Además de las condiciones generales que se establecen en la presente Normativa para toda escalera, las escaleras de uso común del edificio cumplirán la siguiente condición:
- Las escaleras tendrán un ancho libre mínimo de 1,20 metros.
En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir escaleras que no cumplan la condición anterior.
- h) Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- hasta 150 m² de superficie construida de habitaciones vivideras un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
- En cualquier caso estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales salvo los propios de las habitaciones de hospitalización, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

2) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establecen las siguientes limitaciones:

- Todas las actividades que, en su proceso de manipulación o almacenaje, incluyan materias inflamables y explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los medios necesarios para combatirlos en casos fortuitos.
- No podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- Antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

- b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:
- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.
- 2.- Ruidos y vibraciones
Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.
- 3.- Contaminación atmosférica y olores:
Cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o norma que lo sustituya. Además se tendrá en cuenta lo siguiente:
- En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que determina la legislación en relación con la Protección del Medio Ambiente.
 - Las actividades que produzcan humos, polvo, nieblas, vapores o gases, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces medidas para eliminar estas molestias así como instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
 - No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.
- 4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas
Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.
- 5.- Deslumbramientos
- No se producirá ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad.
 - No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

3) Dotación de aparcamientos

Se establece la siguiente dotación para todos los locales o edificios de nueva construcción y actuaciones de rehabilitación que conlleven el vaciado interior de la edificación o la alteración de la estructura portante:

- 1.- La dotación mínima de plazas de aparcamiento para el uso hospitalario y sanitario será de 1 plaza por cada ocho habitaciones de hospitalización o fracción o de 1 plaza por cada 100 m² construidos o fracción, aplicándose la dotación más restrictiva que resulte, o la dotación que resulte del instrumento de planeamiento de desarrollo. Este aparcamiento se resolverá en el edificio o en la propia parcela.
- 2.- No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:
 - a) Edificios que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
 - b) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
 - c) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
 - d) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.
En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 77.- Uso oficinas

1) Ámbito de aplicación

Las presentes normas serán de aplicación a los locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, públicas o privadas, estudios y emisoras de radio y televisión, así como despachos profesionales de cualquier tipo y oficinas bancarias. A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas se entenderán incluidas las consultas médicas no multidisciplinarias, sin perjuicio de la consideración que merezcan en base a otras normativas sectoriales.

2) Regulación

a) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso de oficinas de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a un uso de oficina, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

- 1.- No se admite este uso en planta sótano o semisótano salvo que constituya parte de una actividad con tal uso en planta baja. La superficie útil de oficinas situada en la planta sótano o semisótano no podrá ser mayor que la superficie útil de la misma actividad situada en planta baja.
- 2.- En los edificios construidos al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja, semisótano y sótano adscritas a este uso será de 2,80 metros, con la excepción de los casos en los que se autorice la construcción de entreplantas con las características que se indican en la presente Normativa.
 - La altura libre mínima del resto de las plantas será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla las altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación.
 - En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total de cada dependencia y siempre son un mínimo de 1,50 metros.

- En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante y en edificios existentes antes de julio de 2001, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros que podrán ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros.

3.- Las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- hasta 150 m² de superficie construida un inodoro y un lavabo.
- por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
- En el caso de que las oficinas estén abiertas al público, estos servicios sanitarios serán de uso público.
- Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con la zona de estancia de público, debiendo realizarse un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

4.- La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial.

- En el caso de ventilación natural la superficie practicable de ventilación será mayor o igual a 1/20 de la superficie útil del local.
- En el caso de iluminación y ventilación artificial, se exigirá la justificación mediante proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior.

En cualquier caso, se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 300 lux en las zonas de trabajo.

b) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establecen lo siguiente:

- En los locales de altura de evacuación superior a 10 metros y superficie construida por planta mayor de 500 m², antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del local para su remisión al Servicio de Bomberos.

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a) Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.

- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
 - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
 - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.
- b) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:
- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.
- 2.- Ruidos y vibraciones
Se establecen las siguientes limitaciones:
- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
 - En el caso de que se utilicen máquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.
 - Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas
- 3.- Contaminación atmosférica y olores:
Las oficinas, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya.
- 4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas
Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos:

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

6.- Vertidos y saneamiento

Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

c) Dotación de aparcamientos

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan oficinas existirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción del conjunto de superficie de este uso, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso, o la que resulte de la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1.- Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.
- 2.- Edificios con uso mayoritario de oficinas que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - c. La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - d. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - e. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 3.- Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 4.- En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 5.- En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.

- En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 78.- Uso docente

1) Ámbito de Aplicación

Las presentes normas serán de aplicación al conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación o enseñanza, públicos o privados, tales como colegios o guarderías infantiles, estudios musicales, academias de todo tipo y similares.

2) Regulación

a) Condiciones de los locales

Todos los locales o edificios de uso docente de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a este uso, deberán cumplir las siguientes condiciones, además de las contenidas en la legislación sectorial que les sea de aplicación:

- 1.- El acceso a los locales de uso docente cuya superficie de aulas supere 50m² construidos deberá realizarse siempre en planta baja y desde la vía pública, desde un espacio libre público exterior o desde un espacio libre privado y siempre de forma independiente al uso residencial.
- 2.- En la planta sótano se admiten únicamente dependencias de almacenamiento, aseos y vestuarios, cuartos de instalaciones y garaje. En planta de semisótano se admiten únicamente los usos anteriores y los de salas de actos y proyecciones, gimnasio y cocinas.
- 3.- En edificios realizados al amparo de esta Normativa la altura libre mínima de las plantas baja y semisótano adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias del local (aseos, cocinas, vestuarios...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla la altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación. No se admitirán usos que impliquen concurrencia de público en planta sótano.
La altura libre mínima del resto de las plantas sobre rasante será de 2,50 metros pudiéndose admitir hasta un 10% de la superficie útil con altura libre mayor o igual a 2,20 metros.

En el caso en que las dependencias se localicen en la planta bajo cubierta tendrán una altura libre mínima de 2,50 metros en al menos un 60% de la superficie útil total. En el caso de actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante, se podrán admitir alturas libres menores de las indicadas, pero nunca inferiores a 2,20 metros.

En edificios existentes antes de la entrada en vigor de julio de 2001, se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros que podrán ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros.

- 4.- Dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
- a) Academias y centros de enseñanza no incluidos en la enseñanza oficial:
 - hasta 150 m² de superficie construida un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.
 - b) Centros de enseñanza incluidos en la enseñanza oficial, se estará a lo dispuesto en las normas específicas dictadas por la Administración competente.

En cualquier caso estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

- 5.- La ventilación podrá ser natural o artificial
- En el caso de ventilación natural garantizará un mínimo de 1/10 de la superficie útil de la dependencia.
 - En el caso de ventilación artificial se debe asegurar una renovación de aire de cuatro volúmenes por hora.

Asimismo, la iluminación artificial garantizará un nivel de iluminación mínimo de 250 lux.

b) Límites de funcionamiento

1.- Prevención de incendios:

Además del cumplimiento de la normativa sectorial en relación con la protección contra incendios y en especial el CTE-DB SI sobre Seguridad en caso de incendio, se establece la siguiente limitación:

- En los centros de enseñanza con capacidad superior a 200 alumnos y altura de evacuación mayor de 7 metros, antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.
- El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

- a. Planos actualizados del edificio:
 - Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
 - Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
 - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
 - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.
 - b. Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:
 - Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.
- 2.- Ruidos y Vibraciones:
Se establecen las siguientes limitaciones:
- Se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibradores.
 - En el caso de que se utilicen máquinas o instalaciones que produzcan ruidos o vibraciones, deberá garantizarse la ausencia de molestias, para lo cual se deberá justificar el aislamiento suficiente mediante un Proyecto de insonorización de la instalación.
 - Cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas.
- 3.- Contaminación atmosférica y olores:
Los edificios o locales de uso docente, cumplirán el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios o legislación que lo sustituya.
- 4.- Radiaciones y perturbaciones eléctricas:
Además del cumplimiento de la normativa sectorial en estas materias se establece la siguiente limitación:
- No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

5.- Deslumbramientos

- No podrán colocarse cristales o rótulos oblicuos al eje de la calle que puedan producir reflejos de los faros de los coches que deslumbren o desorienten a conductores.

6.- Vertidos y saneamiento

- Se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Contaminación de las Aguas Potables y Residuales.

c) Dotación de aparcamientos:

En todos los edificios de construcción de nueva planta que incluyan usos docentes existirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción del conjunto de superficie de este uso, excluida la superficie correspondiente a la entreplanta, en su caso, o la resultante de la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo. No obstante, se consideran exentos de la reserva de aparcamiento los siguientes casos:

- 1) Edificios cuyo uso mayoritario no demande plazas de aparcamiento según lo dispuesto en la presente Normativa.
- 2) Edificios con uso mayoritario docente que estén situados en solares que cumplan alguna de las condiciones siguientes:
 - a. Tengan un fondo inferior a 10 m.
 - b. La superficie del solar sea igual o inferior a 250 m².
 - c. La anchura del frente de fachada al vial sea igual o inferior a 8 metros.
 - d. Todas las fachadas den frente únicamente a calles cuyo uso sea peatonal
 - e. Todas las fachadas den frente a calles de ancho menor de 5 metros entre alineaciones oficiales en ese tramo.
- 3) Edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos para los que, justificada por condiciones específicas de protección, el Ayuntamiento limite la apertura de huecos de garaje.
- 4) En actuaciones de rehabilitación que no conlleven el vaciado interior de la edificación ni la alteración de la estructura portante.
- 5) En caso de manifiesta dificultad constructiva de cumplimiento de los índices de aparcamiento señalados en este apartado, que habrá de justificarse adecuadamente en el Proyecto Técnico que se presente para la obtención de la preceptiva Licencia, el Ayuntamiento podrá admitir que parte, o en su caso la totalidad de la dotación de aparcamiento exigida, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren todas las siguientes condiciones:
 - El aparcamiento esté situado en suelo urbano, y dentro de un círculo de radio 500 metros con centro en el punto medio de la fachada del edificio proyectado.
 - Las plazas de aparcamiento no formen parte de la dotación mínima exigida en otras promociones.
 - Las plazas de aparcamiento cumplan las condiciones constructivas, de dimensiones y accesibilidad a las mismas del presente Plan General.
 - Se aporte, con la solicitud de Licencia de Obra, documentación acreditativa de la propiedad de tales plazas de garaje (documento privado o escritura pública) y compromiso escrito de su vinculación a la propiedad del edificio proyectado así como documentación gráfica representativa de las plazas.

En la Escritura de Obra Nueva construida del edificio ha de figurar la vinculación de las plazas de garaje al edificio así como en la subsiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que para cumplir los índices de aparcamiento señalados en este apartado fuera necesaria la construcción de más de dos sótanos, el Ayuntamiento podrá admitir que la dotación de plazas que no tenga cabida en estos sótanos, se cumpla con plazas de aparcamiento en localización distinta a la del edificio para el que se solicita licencia, siempre que concurren las siguientes condiciones anteriores.

Si hubiere además en el mismo edificio cualquier otro uso compatible, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

Artículo 79.- Garajes y aparcamientos

1) Ámbito de aplicación

Las siguientes condiciones serán de aplicación a todo espacio destinado al uso de garaje y aparcamiento.

2) Regulación

a) Condiciones de accesibilidad

- 1.- La puerta de acceso al garaje tendrá una altura mínima de 2,20 metros. Se establece una anchura mínima de 2,60 metros, excepto en viviendas unifamiliares. En el caso de garajes de más de 1.000 m² útiles ésta tendrá un ancho mínimo de 4,70 metros o se sustituirá por dos puertas de ancho mínimo 2,60 metros. En cuanto a las condiciones del saliente en la apertura se estará a lo regulado en el artículo 39 de las presentes Normas.

En el caso de que el acceso se realice con montacoches o dispositivo de aparcamiento robotizado o semiautomático las puertas de acceso tendrán una anchura libre mínima de 2,40 metros y una altura libre mínima de 2,20 metros. Las dimensiones mínimas de la cabina se establecen en:

Ancho libre mínimo: 2,40 metros.

Longitud libre mínima: 5,00 metros.

Altura libre mínima: 2,20 metros.

- 2.- Los garajes con más de cinco plazas de aparcamiento y acceso directo a espacio público, dispondrán como mínimo de un espacio horizontal de acceso, con pendiente máxima del 2%, de 5 metros de longitud por 3 metros de ancho situado dentro de la parcela.

En el caso de que la rasante de la calle de acceso no sea horizontal se realizará un acuerdo con pendientes no superiores al 12% sin invadir la vía pública.

Si el garaje cuenta con un número de plazas superior a 50 existirá una zona donde se puedan cruzar dos vehículos de 4,70 metros de anchura y 10 metros de longitud mínimas, situada a partir de una distancia de fachada de 8 metros como máximo. Esta zona podrá situarse en horizontal o en pendiente, en recta o en curva, siempre que se cumplan las dimensiones y pendientes establecidas en la presente Normativa.

Si la puerta de acceso se coloca en el exterior de dicho espacio o invadiéndolo, ésta será de apertura automática con mando a distancia para evitar la parada del coche en la vía pública. En el ámbito del Conjunto Histórico esta puerta se colocará necesariamente en la alineación cumpliendo la condición antes indicada sobre la apertura automática.

En caso de que el acceso a garaje se realice con montacoches o dispositivo mecanizado, este mismo puede servir de espacio de espera si se garantiza la apertura automática con mando a distancia y señal indicadora exterior de apertura a la vía pública.

- 3.- El acceso a las plazas de garaje que se proyectan en una parcela será único para todas ellas.
No obstante, en garajes de 12 o más plazas se admiten accesos independientes para grupos de más de cinco plazas.
El Ayuntamiento podrá denegar el acceso de vehículos sobre la acera cuando la capacidad del garaje sea de menos de cuatro plazas, excepto que éstas sean parte de la dotación mínima necesaria según los estándares mínimos establecidos en la presente normativa.
- 4.- Cuando exista desnivel entre las zonas del garaje y/o con la zona de acceso éste se salvará mediante rampas o montacoches. En este último caso el montacoches o dispositivo de aparcamiento robotizado, deberá estar homologado para el transporte de personas y su instalación cumplirá las disposiciones establecidas en la legislación vigente que le resulte de aplicación.
- 5.- Se denominan aparcamientos robotizados o semiautomáticos, aquellos en los que los desplazamientos, maniobras de aparcamiento y almacenamiento de los vehículos se realizan preferentemente mediante sistemas mecánicos. Se permiten en todo caso, con las siguientes condiciones:
 - a. En este tipo de aparcamientos desde y hasta los espacios destinados a recepción y entrega de vehículos se deberá dar cumplimiento a las condiciones de esta normativa para los demás aparcamientos (altura libre, calles, iluminación, ventilación...), con las excepciones detalladas a continuación.
 - b. El área de recepción y entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y sus dimensiones, teniendo en cuenta el tipo y número de vehículos de capacidad del aparcamiento de que se trate, se justificarán adecuadamente en el proyecto que se presente, así como el número y dimensiones de los accesos.
 - c. Con el proyecto se presentará documentación justificativa del cumplimiento de la normativa sectorial y los Reglamentos y Ordenanzas Municipales.

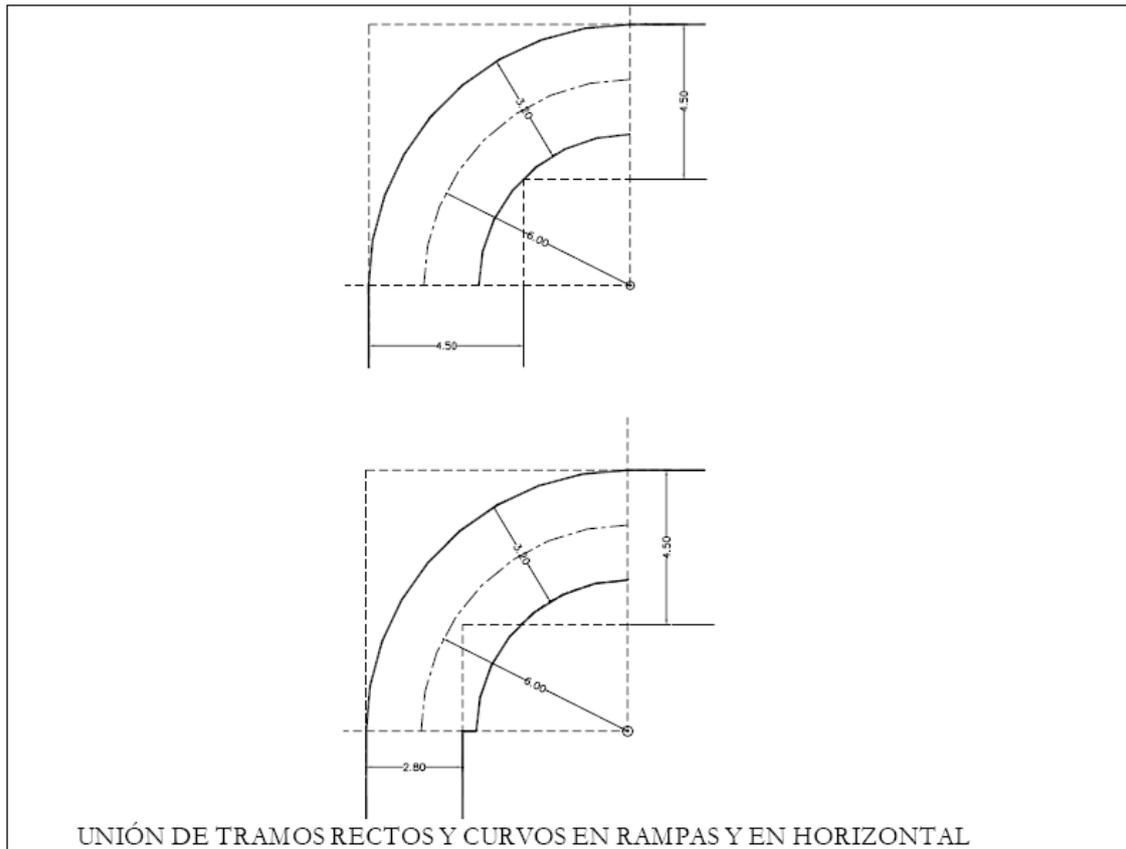
b) Condiciones de dimensiones de los accesos y pasillos:

Las medidas mínimas establecidas no podrán ser invadidas por elementos constructivos de ningún tipo (estructurales, defensas de pilares, instalaciones,...), ya sean estos fijos o móviles.

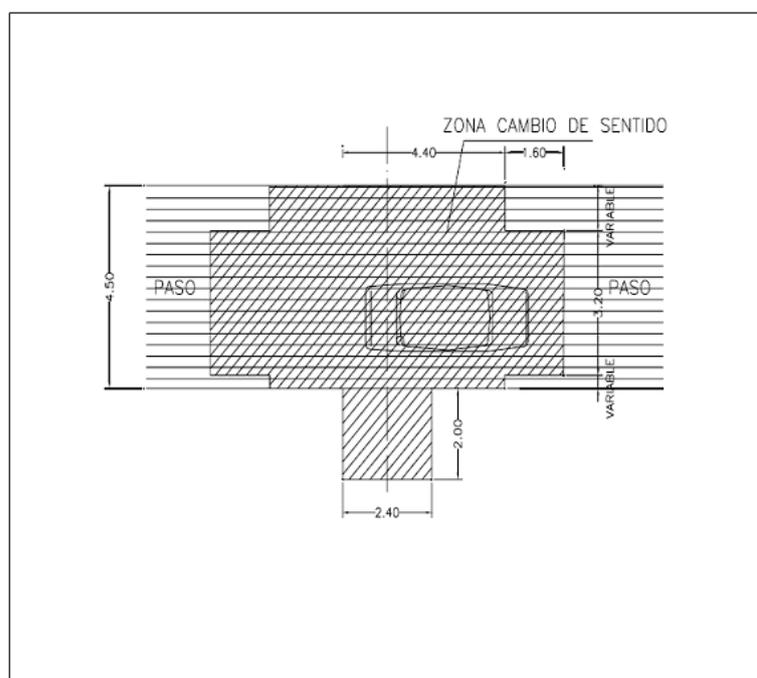
Así mismo, se garantizará en todo momento la maniobrabilidad de los vehículos.

- | | | |
|-----|--|-------------|
| 1.- | - Ancho mínimo en rampas, accesos y pasillos rectos: | 2,80 metros |
| | - Ancho mínimo en rampas, accesos y pasillos curvos: | 3,20 metros |
| | - Radio de giro mínimo en curvas: | 6 metros |
| | (medido al eje de la rampa, acceso o pasillo mínimo) | |
| | - Pendiente máxima en rampas rectas: | 16% |
| | - Pendiente máxima en rampas curvas: | 12% |

- 2.- En rampas, la unión de tramos rectos y curvos se realizará de forma que sus generatrices exteriores sean tangentes, según los siguientes esquemas.
- 3.- En horizontal la unión de tramos rectos y curvos se realizará según los esquemas, permitiéndose en estos casos una maniobra en marcha atrás. En casos de manifiesta dificultad se admite realizar el giro anterior mediante la utilización de plataformas mecánicas giratorias de diámetro mínimo 4 metros que garanticen un área libre de giro circular de diámetro mínimo 5 metros, con la limitación de la utilización de una única plataforma por planta de garaje-aparcamiento.



- 6.- Excepto en viviendas unifamiliares, el acceso al garaje se realizará con el coche en el sentido que se aprecia en la figura sin invadir ninguna otra plaza y la salida del garaje se realizará en sentido normal de marcha, debiendo existir un espacio para realizar el cambio de sentido en cada planta del garaje cuando no se pueda dar la vuelta en la propia plaza y no teniendo que recorrer marcha atrás nunca una longitud mayor de 20 metros. El espacio necesario libre mínimo para realizar el cambio de sentido permitirá la inscripción de un cuadrado de 6,50 x 6,50 metros o cumplirá lo dibujado en el siguiente esquema:



En casos de manifiesta dificultad se admite realizar el cambio de sentido de la marcha mediante la utilización de plataformas mecánicas giratorias de diámetro mínimo 4 metros que garanticen un área libre de giro circular de diámetro mínimo 5 metros.

- 7.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos cumpliendo las dimensiones señaladas y se numerarán las plazas. Esta señalización figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las Licencias de construcción, Primera Ocupación, funcionamiento y apertura.
- 8.- No se admitirán plazas de garaje con pendiente de su pavimento superior al 5%, en cualquier dirección. Tampoco se permitirá que el espacio mínimo de acceso a cada plaza, según esquemas, tenga una pendiente superior al 5%
- 9.- La altura libre mínima en todos los recorridos del garaje será de 2,30 metros, pudiendo rebajar esta altura hasta 2,20 metros con elementos constructivos, conductos, etc.
- 10.- La altura libre mínima de las plazas de garaje será 2 metros. Esta altura no será rebajada con ningún elemento constructivo, decorativo, etc.

d) Condiciones constructivas de seguridad

- 1.- Los garajes y aparcamientos deberán cumplir el CTE (DB SI).
- 2.- El recinto del garaje deberá cumplir con la normativa sectorial vigente que regula las condiciones acústicas
- 3.- Se podrá utilizar la rampa de acceso al garaje como vía de evacuación cuando así lo permitiera la normativa sectorial aplicable.
- 4.- Las comunicaciones del garaje con cualquier otra dependencia del resto del inmueble en el que se sitúe deberá cumplir las determinaciones que a tal efecto prescribe el CTE (DB SI).
- 5.- Los garajes situados por debajo de la rasante dispondrán desagües mediante sumideros y conectados a la red general de saneamiento del edificio.
- 6.- Los edificios o locales destinados al uso de garaje comercial o de aparcamiento público dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:
 - un aseo de señoras y otro de caballeros dotado cada uno de ellos de al menos un inodoro y un lavabo siendo necesario independizarlos entre sí.

Estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo.

- 7.- En los edificios o locales destinados al uso de garaje comercial o de aparcamiento público con más de 50 plazas de aparcamiento antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la concesión de la misma, deberá presentarse ante el Ayuntamiento el Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos.
El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

a. Planos actualizados del edificio:

- Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
- Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
- Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
- Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

- b. Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de incendio, reflejando los siguiente aspectos:
- Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que origen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

e) Condiciones de iluminación y ventilación:

- 1.- El nivel de iluminación que pueda alcanzarse en el garaje será como mínimo de 20 lux entre la plaza de aparcamientos y las zonas comunes de circulación del edificio.
- 2.- La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.
- 3.- La ventilación de los garajes y aparcamientos se podrá realizar de forma natural o forzada.
 - Si es natural se realizará por huecos con sección útil total mínima de 25 cm² por cada 1 m² de superficie construida de aparcamiento. Estos huecos se deberán localizar de forma racional para que se asegure la efectividad de la misma, no admitiéndose únicamente chimeneas o shunts.
 - Si es forzada, se realizará por sistema que garantice una renovación mínima de 6 volúmenes/hora, mediante al menos dos máquinas independientes mecánica y eléctricamente comandadas por temporizador y detector de CO, pudiendo sustituir este último por un pulsador simultaneado con la puerta y los interruptores del alumbrado. La instalación contará con el número necesario de máquinas para ventilar la totalidad del garaje teniendo en cuenta el caso en el que una de ellas no funcionara.

Artículo 80.- Uso servicios

1) Ámbito de aplicación

Son los espacios y locales destinados a satisfacer las necesidades de servicio público e infraestructuras.

2) Regulación

a) Categorías

Comprende dos categorías:

Categoría I (Servicios públicos):

Espacios y locales, de titularidad pública o privada, destinados a satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos tales como mercados, cementerios, crematorios, tanatorios y velatorios, vertederos, estaciones de autobuses, de trenes, helipuertos, terminal de mercancías, laboratorios de materiales, parques de bomberos, cuarteles de policía, etc...

Categoría II (Infraestructuras):

Comprende las redes y centros de producción, almacenaje y distribución de servicios urbanos tales como electricidad, aguas, saneamiento, depuración, telefonía, repetidores de señales audiovisuales etc...

b) Condiciones de los edificios o locales

Los edificios y locales destinados a estos usos cumplirán la legislación específica que les sea de aplicación.

Todos los locales o edificios de nueva construcción y todos aquellos existentes que pretendan reformarse o adaptarse para destinarlos a estos usos, además deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La altura libre mínima en edificios construidos al amparo de esta normativa de las plantas adscritas a cualquiera de estos usos será de 2,80 metros para todas las zonas cuyo uso implique la concurrencia de público; el resto de las dependencias (aseos, cuartos de instalaciones,...) podrán disponer de alturas libres menores pero nunca inferiores a 2,20 metros, cuando estas dependencias se sitúen en entreplantas existentes antes de julio de 2001 esta altura mínima podrá ser reducidas por instalaciones o elementos estructurales en una superficie no superior al 10% de la superficie útil del local en esa planta y nunca inferior a 1,90 metros, siempre que estén situados de forma que no se incumpla las altura mínima establecida por el CTE –DB SU Seguridad de Utilización- o en cualquier otra normativa de aplicación.

En edificios existentes situados dentro del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,20 metros en todas las plantas.

En edificios existentes situados fuera del ámbito del Conjunto Histórico se admiten alturas inferiores pero nunca menores a 2,50 metros en todas las plantas.

2. Los edificios o locales destinados a servicios públicos y los destinados a infraestructuras cuyo uso implique permanencia de personas, dispondrán como mínimo de los siguientes servicios sanitarios:
 - hasta 150 m² de superficie construida, un aseo dotado de al menos un inodoro y un lavabo.
 - por cada 200 m² más, o fracción, se aumentará un inodoro y un lavabo, siendo necesario en este caso independizar los cuartos de aseo para señoras y caballeros.

En cualquier caso estos servicios dispondrán de un vestíbulo o zona de aislamiento previo. Los servicios sanitarios ventilarán de forma natural o forzada.

c) Límites de funcionamiento

El Ayuntamiento antes de la concesión de la Licencia de Apertura y como requisito previo a la misma y a la vista de la magnitud de la instalación, podrá exigir la presentación del Plan de emergencia del edificio para su remisión al Servicio de Bomberos. En todo caso se exigirá para los edificios de superficie total superior a 500 m².

El Plan de Emergencia contra Incendios deberá estar disponible permanentemente en lugar accesible, conocido y seguro y comprenderá como mínimo los siguientes aspectos:

- 1) Planos actualizados del edificio
 - Plano de emplazamiento y accesos reflejando la localización de hidrantes de incendios.
 - Plantas de distribución interior del edificio, reflejando los sectores de incendio en que el mismo esté compartimentado, las vías de evacuación existentes y las características de resistencia ante el fuego de los elementos constructivos delimitadores o estructurales.
 - Plantas de distribución interior, reflejando las instalaciones propias del edificio: conductos de aire acondicionado, redes de abastecimiento eléctrico, gas, calderas, salas de máquinas, etc.
 - Plantas de distribución interior reflejando la situación y características de todas las instalaciones de protección contra incendios de que disponga el edificio, así como de sus correspondientes centrales.

- 2) Documentos referentes a la actuación de los ocupantes del edificio en caso de Incendio, reflejando los siguientes aspectos:
 - Definición de las condiciones de máxima ocupación del edificio.
 - Definición de la secuencia de actuaciones que deberán llevar a cabo los ocupantes del edificio de manera que los mismos acudan a las vías de evacuación conforme a lo previsto.
 - Definición de actuaciones que deberán ser evitadas por los ocupantes del edificio, como por ejemplo, hacer uso de los ascensores, adoptar conductas que promuevan el pánico o que puedan obstruir o inutilizar los medios o vías de evacuación, abrir ventanas o puertas que originen ventilaciones o corrientes de aire que favorezcan la propagación del incendio, etc.

Artículo 81.- Zonas libres de uso público

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas, preferentemente autóctonas, 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 soleamiento en invierno.