

TÍTULO I *CONDICIONES GENERALES DE USO DE LA EDIFICACIÓN*

Artículo 1. *Definición*

Sin perjuicio de otras clasificaciones específicas en las condiciones particulares de los usos, éstos con carácter general se clasifican en función de su:

1. Naturaleza
2. Régimen de interrelación:
 - a. Predominante
 - b. Compatibles
 - c. Provisionales
 - d. Prohibidos
3. Consideración en el cálculo de aprovechamientos medios:
 - a. Predominante
 - b. Resto de usos
4. Grado de pormenorización:
 - a. En suelo urbano consolidado y no consolidado: usos pormenorizados, asignados por las ordenanzas zonales o el planeamiento de desarrollo del presente Plan General.
 - b. En suelo urbanizable delimitado: usos globales, establecidos por el Plan General y cuya pormenorización se remite al planeamiento de desarrollo.
5. Incidencia en la caracterización de un edificio o grado de ocupación en el mismo.

Artículo 2. *Definición de los usos según su naturaleza*

1. Se corresponde con la función intrínseca de los usos, determinante fundamental del destino urbanístico de los suelos. Se clasifican en:
 - a. Uso de vivienda o residencial
 - b. Uso industrial



- c. Uso de servicios terciarios
 - d. Uso dotacional
2. A los efectos de la definición de usos globales en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado, podrá considerarse en cada uno de los sectores como uso global uno de los cuatro primeros usos señalados en el número primero del presente artículo.
 3. Cada uno de los usos urbanísticos clasificados según lo señalado en el número primero del presente artículo queda sujeto a las condiciones particulares que para las mismas se establecen en el presente Título.
 4. El uso de servicios terciarios se pormenoriza en:
 - a. Uso terciario de oficinas
 - b. Uso terciario comercial
 - c. Uso terciario hostelero
 5. El uso dotacional se pormenoriza en:
 - espacios libres públicos, que incluye la subcategoría de zonas verdes
 - servicios urbanos
 - vías públicas
 - equipamientos que, a su vez se dividen en:
 - a. cultural
 - b. deportivo
 - c. asistencial
 - d. sanitario
 - e. religioso
 - f. servicios comunitarios que engloba a los anteriores y cualesquiera otros usos que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad.

Artículo 3. Definición de los usos según su régimen de interrelación

1. Los usos, según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el Plan General, se clasifican en:
 - a. Usos predominantes
 - b. Usos compatibles
 - c. Usos provisionales
 - d. Usos prohibidos



2. Definición: La definición de los usos relacionados en el apartado anterior será la contenida en la Disposición Adicional Única, apartado c, del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el RUCyL. Respecto a esta regulación, deberá entenderse que el uso mayoritario al que se refiere el punto 1º del apartado C de la citada Disposición Adicional Única, el uso mayoritario será aquel cuyo aprovechamiento sea superior al de los demás usos del Sector, unidad de actuación o ámbito de que se trate. A tal efecto, en el Anexo 2 a la normativa se realiza un cuadro en el que se recogen los diferentes porcentajes de aprovechamiento que se admiten para los diversos sectores de suelo urbanizable delimitado. Se definen tres clases de usos compatibles que no recoge la citada Disposición Adicional y que se emplean en el Plan General, que son lo siguientes:

1º. Usos asociados: Respecto a un determinado uso se consideran como asociados aquéllos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con el uso predominante.

2º. Usos complementarios: Son los que aportan una diversidad funcional a los ámbitos de ordenación, complementando el régimen de actividades.

3º. Usos alternativos: Son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al uso predominante.

Según la propiedad del suelo y/o la edificación, los usos se clasifican como:

a. “Uso público”, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada gestionado por la administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad o la prestación de un servicio público.

b. “Uso privado”, es el uso limitado a un número determinado de personas por razón del dominio o propiedad sobre el suelo y/o la edificación.

3. Los usos se desglosan por situaciones (localización del uso en el edificio y en la parcela) y por categorías (grado de intensidad del uso o subtipos de usos) con el objeto de definir el régimen de compatibilidades entre los diferentes usos, evitando situaciones de conflicto entre ellos.

Artículo 4. Usos considerados

A efectos de definición de Ordenanzas se consideran los siguientes usos:

1. Uso residencial de vivienda
2. Uso de garaje-aparcamiento



3. Uso industrial
4. Uso de almacenes o trasteros
5. Uso de terciario comercial
6. Uso de terciario de oficinas
7. Uso de terciario hostelero
 - a. Alojamientos hosteleros
 - b. Establecimientos de restauración
8. Usos de equipamientos y de servicios de pública concurrencia
 - a. Espectáculos públicos
 - b. Salas recreativas y de reunión
 - c. Culturales no educativos
 - d. Religiosos
 - e. Deportivos
9. Usos de equipamientos no clasificados como de pública concurrencia
 - a. Cultural educativo
 - b. Sanitario
 - c. Servicios funerarios
 - d. Asistencial
10. Servicios comunitarios



CAPÍTULO 1 USO RESIDENCIAL

Artículo 5. Definición y categorías

1. Un edificio o parte de edificio tiene uso residencial cuando se destina a alojamiento de carácter permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas.
2. Se consideran las siguientes categorías en este uso:
 - a. Categoría 1ª. Unifamiliar. Edificio de uso mayoritariamente residencial que no dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas.

Incluye las siguientes tipologías:
 1. Unifamiliar aislada
 2. Unifamiliar pareada
 3. Unifamiliar en hilera
 4. Unifamiliar agrupada con elementos comunes a las viviendas unifamiliares
 - b. Categoría 2ª. Colectiva. Edificio de uso mayoritariamente residencial que dispone de acceso y servicios comunes para más de dos viviendas

Que incluye las siguientes tipologías:
 1. Adosada de más de dos viviendas.
 2. En Manzana y en Bloque.
 - c. Categoría 3ª. Apartamentos.
3. En todo caso, se deberá prever en el programa de los edificios de la categoría segunda la dotación de viviendas adaptadas, en el sentido de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 6. Vivienda exterior

1. Para el uso de vivienda colectiva, a excepción de la vivienda colectiva adosada, una vivienda se considerará como exterior cuando tenga los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio o a los espacios libres de manzana que cumplan las condiciones establecidas en esta normativa. Asimismo, se considerarán apertura a espacio exterior tanto las buhardillas como los huecos en cubierta abiertos como lucernarios.

Se exceptúan de la obligación de tener dos habitaciones exteriores, las viviendas en edificios situados en zonas de interés histórico y cultural, como: Recinto amurallado, San



Millán, San Marcos, San Lorenzo, San Justo, Sta. Eulalia y El Salvador, que, por su dimensión de fachada sólo permitan una habitación la cual habrá de proyectarse necesariamente como estancia-comedor, y una anchura mínima de 3 metros de fachada.

2. Para el uso de vivienda unifamiliar, incluida la vivienda colectiva adosada, se considerará vivienda exterior toda vivienda unifamiliar en la que los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio como mínimo, se abran sobre cualquiera de las fachadas del edificio, considerándose también como tales las recayentes a patios o espacios interiores de parcela delimitados por las alineaciones interiores resultantes de los retranqueos obligatorios o del fondo edificable. Asimismo, se considerarán apertura a espacio exterior tanto las buhardillas como los huecos en cubierta abiertos como lucernarios. Todos los huecos y aperturas de fachada o cubierta para considerarse adecuados han de cumplir las condiciones mínimas fijadas expresamente por la normativa.

Artículo 7. Altura de pisos

1. La altura libre de suelo a techo mínima consentida en las dependencias destinadas a vivienda será de 2,50 metros, salvo que se indique taxativamente lo contrario en Ordenanza específica.
2. En el caso de edificio de vivienda colectiva, excepto la vivienda colectiva adosada, cuando se desarrollen viviendas en planta baja, su altura libre podrá ser igualmente de 2,50 metros, debiendo quedar la parte inferior de su techo a 3,50 metros como mínimo de la rasante de la calle en la acera en su punto más desfavorable. Únicamente se podrá prescindir de esta última imposición en edificaciones existentes incluidas en el ámbito de las ordenanzas 1ª y 2ª.

No obstante, para la planta baja de vivienda unifamiliar y la vivienda colectiva adosada no se limita la altura a que debe ubicarse el techo de dicha planta baja respecto a la rasante, flexibilizándose la distribución interior de alturas, debiendo ceñirse en lo demás a lo que para cada zona fije la ordenanza zonal concreta reflejada en el libro tercero del presente Plan General.

3. En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc., y, en general, en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,30 metros.

Artículo 8. Programa mínimo

Categorías 1ª y 2ª	Categoría 3ª
--------------------	--------------



Cocina	Cocina- estar- comedor
Estar-comedor	Dormitorio de dos camas
Dormitorio de dos camas	Cuarto de baño con ducha, lavabo e inodoro
Cuarto de baño con ducha, lavabo e inodoro	

Artículo 9. Dimensiones y superficies útiles mínimas de habitaciones

1. Condiciones generales:
 - a. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
 - b. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
 - c. El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 14 metros cuadrados y lado mínimo de 2,5 metros.
 - d. La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados, con ventilación directa.
 - e. La cocina-estar-comedor tendrá al menos 18 metros cuadrados.
 - f. El cuarto de baño habrá de tener tres metros cuadrados como mínimo.
 - g. La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en donde su configuración deberá permitir la inscripción en planta de un círculo de 1,50 metros de diámetro.
 - h. Cuando existan más de cuatro dormitorios, además del cuarto de baño completo, deberá existir un segundo cuarto de baño completo.
2. Condiciones particulares para vivienda adaptada: se tendrán en cuenta las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras en cuanto a las dimensiones mínima aplicables a la vivienda adaptada.

Artículo 10. Condiciones de las dependencias destinadas a vivienda

1. Cumplir con la condición de vivienda exterior.
2. El cuarto de baño o de aseo, así como el dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina, aunque se trate de un salón- comedor- cocina; cuando no exista más que un cuarto de baño o aseo en la vivienda, deberá tener acceso independiente de dormitorios.
3. Ningún local sin luz ni ventilación podrá destinarse a usos vivideros.



4. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior, por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en planta.

Artículo 11. Usos compatibles en edificios de vivienda

1. En los edificios destinados a **vivienda unifamiliar** se toleran únicamente junto al residencial en categoría 1ª, estando prohibidos todos los demás salvo otra indicación pormenorizada en la normativa zonal:
 - a. Garaje aparcamiento de categoría 1ª y en situación 1ª, excepto para las tipologías 3ª y 4ª de vivienda unifamiliar en las que se tolera el garaje en categorías 2ª y 3ª, pero exclusivamente en sótano y semisótano
 - b. Terciario comercial, oficinas y hotelero de categoría 1ª y en situación 1ª, salvo otra indicación en la normativa zonal. La compatibilidad del uso de vivienda para la ubicación de otros usos en edificios unifamiliares se define y limita a lo siguiente:
 - No se puede imputar a dichos usos más del 50 % de la superficie construida de la vivienda unifamiliar (computada como se dice en el título V de este libro) y que tendrán acceso independiente de la vivienda, cumpliendo, además, su normativa específica (altura aseos mínimos, protección contra incendios, distancias, etc.), debiendo ubicarse, en todo caso, en planta baja.
 - Asimismo, los locales destinados a usos terciarios compatibles en vivienda unifamiliar podrán servir de acceso a la misma sólo en el caso de edificios protegidos con la ordenanza zonal 1, siempre que sea materialmente imposible cumplir las determinaciones obligatorias sobre portales y realizar simultáneamente el local comercial.
 - Sólo se autorizarán dichas compatibilidades de usos cuando quede vinculada de forma expresa y registralmente como indivisible la propiedad de la vivienda y del local.
 - c. Cultural educativo de categoría 1ª y en situación 1ª
 - d. Sanitario de categoría 1ª y en situación 1ª
 - e. Asistencial de categoría 1ª y en situación 1ª
2. En los edificios destinados a **vivienda colectiva** se toleran únicamente los siguientes usos, junto al residencial en categorías 2ª y 3ª:
 - a. Trasteros: se admite que los locales situados en sótano, semisótano, planta baja y bajo cubierta del edificio de viviendas se destinen a trasteros, con las siguientes condiciones:
 - No dedicarse a vivienda, ni tener cada uno de ellos una dimensión que permita situar una cama ni más de 10 metros cuadrados



- No ser su número superior al número de viviendas más dos
 - Estar asignado su uso a una vivienda específica o a uso de la comunidad o portero de la finca.
- b. Garajes-aparcamiento: En situaciones 2ª y 3ª A y B se admiten todas las categorías. En el caso de que el patio esté dedicado a espacio libre privado, se podrá utilizar el sótano en toda la planta, si su techo no sobresale de la rasante del espacio libre de manzana, debiendo rematarse su cubierta en forma de terraza de uso colectivo, dedicando el resto a plantaciones de arbolado y jardinería.
- c. Industria y almacenes: en situación primera se admite la categoría 1ª. En situación 2ª se admite hasta la categoría 2ª incluida.
- d. Terciario comercial, terciario de oficinas y servicios no hosteleros: en situación 1ª se admite la categoría 1ª. En situación 2ª se admite hasta la categoría 2ª incluida. En situación 3ª en parcelas de uso de vivienda colectiva se admite el uso alternativo de oficinas hasta la categoría 3ª.
- e. Terciario hostelero:
- Alojamientos hosteleros: en situación 1ª se admite la categoría 1ª. En situación 2ª se admite hasta la categoría 2ª incluida. En situación 3ª, en parcelas de vivienda colectiva, se admite el uso alternativo hotelero hasta la categoría 3ª.
 - Establecimientos de restauración: en situación 2ª se admite la categoría 1ª.
- f. Pública concurrencia: en situación 1ª y 2ª se admite la categoría 1ª
- g. Cultural educativo, sanitario y asistencial: en situación 1ª se admite sólo la categoría 1ª. En situación 2ª, hasta la categoría 2ª, incluida
- h. Servicios funerarios: únicamente en situación 1ª, se admite la categoría 1ª.

Artículo 12. *Supresión de barreras en locales no adaptados a un uso concreto*

En los locales destinados a usos diferentes del de vivienda que se ubiquen en los edificios de viviendas de nueva planta (sean unifamiliares o colectivos), será obligatorio prever la supresión de barreras arquitectónicas ya que se destinará a usos de pública concurrencia a través de su adaptación y licencia ambiental correspondiente.

Para ello: Se garantizará, desde la ejecución del edificio de viviendas y antes de las obras de adaptación del local, la efectiva realización de las medidas de supresión de barreras arquitectónicas que permitan (en la adaptación del local a un uso concreto) su viabilidad técnica desde el punto de vista de la supresión de barreras arquitectónicas.

Con la finalidad anterior, se preverán en la solicitud de licencias del edificio las rampas o accesorios necesarios para el efectivo cumplimiento de la normativa de supresión de barreras vigente en cada momento.



Artículo 13. Divergencias entre el presente capítulo y la legislación de viviendas protegidas

Cuando un promotor desee construir viviendas en el ámbito de aplicación de estas Ordenanzas y solicite la protección de cualquier organismo oficial que disponga de una legislación, reglamentación o normas específicas en la materia cuyo cumplimiento sea imprescindible para obtener los beneficios de la protección, puede producirse que alguna de las presentes Ordenanzas difiera de las exigencias del referido organismo oficial, por ser estas más restrictivas o, por el contrario, más generosas.

1. En el caso en que las exigencias municipales sean mayores que las de la normativa sectorial del organismo oficial: deberán aplicarse las Ordenanzas municipales.
2. Caso en el que las exigencias de la normativa sectorial sean mayores que las municipales: se aplicarán las prescripciones de la normativa sectorial.



CAPÍTULO 2 USO DE GARAJE APARCAMIENTO

Artículo 14. Definición y categorías

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos, quedando excluidas las salas de venta.
2. En edificios y zonas de carácter residencial los garajes serán exclusivamente destinados al aparcamiento de vehículos ligeros, prohibiéndose en todo caso su diseño y uso para camiones
3. Los garajes-aparcamiento se clasifican en las siguientes categorías:
 - a. Categoría 1ª: Con capacidad hasta 5 vehículos inclusive.
 - b. Categoría 2ª: Hasta 600 metros cuadrados de superficie.
 - c. Categoría 3ª: Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie.
 - d. Categoría 4ª: Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie.

Artículo 15. Situación

Los garajes-aparcamiento pueden considerarse, a efectos de estas Ordenanzas, en las siguientes situaciones:

1. Situación 1ª: incluido en la propia vivienda unifamiliar o anexo a la misma, para uso exclusivo del mismo.
2. Situación 2ª: En planta baja, semisótano o sótano de edificio de otro uso o de vivienda colectiva.
3. Situación 3ª A: Bajo espacio libre de manzana.
4. Situación 3ª B: En espacio libre privado anexo a edificio de otro uso en edificación abierta.
5. Situación 4ª: En edificio exclusivo, exento o manzana completa.

Artículo 16. Obligaciones generales

La utilización de un determinado local para garaje aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, requerirá las oportunas licencias municipales.

Artículo 17. Garajes- aparcamientos preexistentes



Los garajes- aparcamientos preexistentes que cuenten con licencia de edificación pero no cuenten con licencia de apertura, y no hayan sido objeto de una declaración expresa de fuera de ordenación, podrán tramitar una solicitud de dicha licencia acreditando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección contra incendios y seguridad, quedando eximidos del cumplimiento del resto de condiciones de que se recogen en el presente capítulo.

Para la legalización de estos garajes se aportará proyecto técnico que garantice el cumplimiento de las condiciones de seguridad (y la ejecución de las obras necesarias para ello) y documento de conformidad de todos los propietarios de las plazas.

Artículo 18. Señalización obligatoria de las plazas

Se señalarán en el pavimento cada una de las plazas de aparcamiento, numerándose los emplazamientos de forma correlativa. Se indicarán igualmente los pasillos de acceso de los vehículos, la evacuación, etc., señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencia.

Artículo 19. Altura

La altura libre no podrá ser menor de 2 metros en cualquier punto, medida desde el suelo terminado hasta cualquier accesorio que descuelgue del techo, como tuberías, luces, etc.

En ningún caso la puerta de acceso al garaje dispondrá de una altura inferior a 2,00 metros. De la misma forma, en las rampas, cambios de nivel y dinteles de huecos de garaje se garantizará una altura libre mínima de 2,00 metros.

Artículo 20. Accesos

1. Los garajes-aparcamiento, hasta la categoría 3ª, inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 3,5 metros.
2. Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante no sobrepasarán el 16 % de pendiente y las rampas en curva el 12 %, medidas por su línea media. La anchura mínima de la puerta de acceso al garaje, así como las rampas de acceso a las plantas dispondrán de una anchura mínima de 2,50 metros por sentido de circulación. El radio de curvatura mínima en rampas de acceso y comunicación entre plantas será de 6,00 metros, medidos al eje de la rampa.
3. En edificios cuya alineación de fachada coincida con la alineación de parcela, la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2 %, de 3,50 metros de longitud dentro del edificio, con curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.



4. En edificios retranqueados de la alineación de parcela la rampa terminará siempre en un tramo horizontal de al menos 3,50 metros de longitud (en el espacio previo a la vía pública), externo o interno al edificio, excepto en los garajes de 1ª categoría.
5. En categoría 4ª dispondrán de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos, aunque se realicen por una única puerta de acceso, cuyo ancho nunca será inferior a 5,00 metros.
6. Se permite la mancomunidad de garajes-aparcamiento entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.

Artículo 21. Protección contra el riesgo de incendio

Los garajes- aparcamiento cumplirán las prescripciones de la normativa de seguridad contra incendios en vigor, lo que se aplicará también a los garajes preexistentes a que se refiere el artículo 209 de este capítulo.

Artículo 22. Ventilación

1. La ventilación natural, forzada o mecánica estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1 % del volumen de monóxido de carbono. En situaciones 2ª, 3ª y 4ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, sea natural (a través de ventanas), forzada (por aspiración estática) o mecánica, garantizando 6 renovaciones por hora. La superficie mínima de huecos de ventana o de chimeneas de ventilación forzada será de 1 metro cuadrado por cada 200 metros cuadrados de superficie útil de garaje.
2. Para el caso de garajes en situación 2ª, ubicados en sótano que no puedan disponer de huecos a espacios libres, se garantizará la misma ventilación de forma mecánica, justificando en proyecto la capacidad de los sistemas de extracción y de las chimeneas empleadas. Dichas instalaciones cumplirán con la normativa sectorial vigente en materia de seguridad contra incendios, reglamento de baja tensión, RITE, etc...
3. Ningún punto del garaje estará a más de 25,00 metros de distancia de un hueco o punto de extracción. Las ventanas abrirán sobre espacios libres públicos o privados.
4. Las chimeneas de ventilación serán independientes del resto de locales de la edificación y del resto de chimeneas o instalaciones del edificio.
5. En edificios de garaje- aparcamiento en categoría 4ª, cuando la ventilación se realice a través de ventanas, estas quedarán separadas de las fincas colindantes al menos cuatro metros.

Artículo 23. Iluminación



La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigida por el Reglamento Electrotécnico correspondiente y disposiciones complementarias vigentes. Los garajes se dotarán de una iluminación mínima permanente complementaria a la de emergencia, con un mínimo de 20 lux en todos los puntos del garaje, cuando este sea de 2ª categoría o superior.

Artículo 24. Actividades vinculadas al estacionamiento

Se permiten en el interior de los garajes las siguientes actividades:

1. instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación idéntica a la del resto del garaje.
2. Como anejos a los garajes aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles con una potencia mecánica instalada no superior a 10 KW.
3. Se autoriza la instalación de estaciones de lavado y engrase, así como el alquiler de vehículos, en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
4. Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapistas y la prueba de motores y claxons en todas las situaciones.

Artículo 25. Dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento

Se establecen como dotación mínima:

1. En edificios de vivienda colectiva, 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda más 1,5 plazas plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos. En edificios de vivienda unifamiliar, dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.
2. En edificios de uso de alojamiento hostelero exclusivo en categorías 3ª (más de 40 camas) y 4ª, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 4 habitaciones.
3. En edificio exclusivo destinados a usos de terciario comercial, con independencia de lo señalado por el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 80 metros cuadrados construidos y una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de otros usos.
4. En edificios de uso terciario de oficinas y de uso dotacional de equipamiento público o privado, será obligatorio disponer un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de cualquier uso ubicado en el inmueble.

Artículo 26. Superficies y tamaños de las plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento se dividirán en las siguientes tipologías:



1. Plazas de aparcamiento normal: tendrán unas dimensiones mínimas totalmente libres de 2,20 metros de anchura por 4,50 metros de longitud.
2. Plazas de aparcamiento que colinden en cualquiera de sus laterales con muro o tabique cerrando uno de los lados largos de la plaza, la dimensión mínima de la plaza de aparcamiento será de 2,50 metros por 4,50 metros.
3. Plazas de aparcamiento pequeñas: excepcionalmente, y de forma motivada en cada caso, se permite la realización de plazas de aparcamiento de menor tamaño que las normales, nunca inferiores a 2,20 metros por 4,00 metros, en un porcentaje no superior al 20% de las plazas autorizadas en el garaje aparcamiento.
4. Plazas de aparcamiento grandes: en garajes de más de 20 plazas se deberá prever un porcentaje mínimo de un 15% de plazas grandes para aparcamiento, entendiendo por tales aquellas con dimensiones de 2,50 metros por 5,00 metros, siendo optativo para los de menor número de plazas.
5. Plazas de minusválidos: se reservarán las plazas previstas en la legislación específica de supresión de barreras arquitectónicas, debiendo ser su dimensión mínima de 3,40 metros por 6,00 metros u otra dimensión fijada en la norma específica.
6. Plazas de aparcamiento de vehículos de dos ruedas: será optativa la incorporación de plazas de aparcamiento de 2,50 metros por 1,50 metros para vehículos de dos ruedas.

Artículo 27. Condiciones específicas del uso de garaje aparcamiento

1. El espacio de maniobra, entendiendo por tal el ámbito de giro y de acceso a las plazas de aparcamiento, dispondrá de 5,00 metros como mínimo, no pudiendo interferir el recorrido del vehículo en dicho espacio ningún elemento construido. Para acceso a las plazas grandes el espacio de maniobra será de 5,50 metros como mínimo.
2. Aún disponiendo del espacio de maniobra anterior, el Ayuntamiento podrá denegar motivadamente aquellas plazas que resulten inviables por falta de accesibilidad, tamaño u otras razones.
3. Montacoches o aparatos elevadores para vehículos: Su dimensión mínima interior no será, en ningún caso, inferior a las plazas para las que va a dar servicio, debiendo dejarse un margen en la dimensión longitudinal de 50 centímetros como mínimo. Dispondrán de un espacio de maniobra previo similar al de las plazas de aparcamiento. Si el montacargas se ubica junto a muro o pared lateral la puerta de acceso estará separada de dicho muro lateral un mínimo de 50 cm. Serán homologados y dispondrán de la autorización correspondiente del Servicio Territorial de Industria.

Artículo 28. Exención del cumplimiento de la dotación mínima obligatoria

1. Exención total del cumplimiento de la dotación mínima obligatoria:



- a. Cuando la forma o tamaño de la parcela no permita la construcción de rampas de comunicación con sótanos o haga inviable la instalación de sistemas mecánicos de aparcamiento, el Ayuntamiento podrá dispensar de la dotación obligatoria.
 - b. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de la dotación mínima obligatoria de plazas de aparcamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, a aquellas parcelas o edificaciones que cumplan las siguientes características:
 - i. Donde se desaconseje la incorporación de esta dotación por su afección a elementos catalogados del inmueble
 - ii. Donde se desaconseje la incorporación de esta dotación por las características del viario, peatonalización o la dificultad de acceso de vehículos, visibilidad o cercanía a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, previo informe de los Servicios Municipales competentes en materia de ordenación del tráfico.
2. Exención parcial: los solicitantes de licencia sólo estarán obligados a cumplir la dotación mínima de plazas de aparcamiento que la parcela pueda albergar en sótano o semisótano. El Ayuntamiento podrá eximir de la realización del resto de plazas obligatorias.
3. Para la solicitud de exención total o parcial de la dotación mínima de plazas de aparcamiento, el interesado aportará la documentación siguiente:
- a. Justificación técnica de la capacidad máxima de plazas de aparcamiento que admite la parcela, en sótano o semisótano aportando planos de la simulación gráfica de las distintas posibilidades de ubicación y acceso (rampa o montacargas), cumpliendo las determinaciones mínimas contenidas en el capítulo referido al uso de vivienda en este título y la ordenanza particular de aplicación.
 - b. Ubicación de las plazas: la dotación final que resulte de obligado cumplimiento en cada parcela podrá ubicarse en cualquiera de las situaciones permitidas en el capítulo referido al uso de vivienda en este título.



CAPÍTULO 3 USOS INDUSTRIAL, DE ALMACENES, DE TERCIARIO COMERCIAL, TERCIARIO DE OFICINAS Y SERVICIOS NO HOSTELEROS

Artículo 29. Uso industrial

1. Se entienden por usos industriales aquellos usos edificatorios que materializan mediante edificaciones o instalaciones las actividades de fabricación y almacenamiento. A efectos de la presente normativa se incluyen entre las actividades de fabricación y almacenamiento las actividades que se denominan "terciario industrial" entendiéndose por tales las siguientes:
 - a. Plantas de investigación y desarrollo (I+D).
 - b. Reparación y mantenimiento.
 - c. Distribución o almacenaje para el transporte o para la posterior y exposición y venta (grandes superficies logísticas)
 - d. Producción (impresión, pequeños talleres artesanos, etc.), obtención y transformación (obradores, etc.) de los productos naturales o manufacturados (materias primas, bienes de equipo, productos manufacturados o maquinaria y de los elementos que los componen).
2. Categorías y situaciones de los usos industriales
 - a. A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos industriales y almacenes, con respecto a otros usos, se clasifican en cuatro categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cinco situaciones, según sea su tipo de ubicación relativa.
 - 1ª Categoría: Instalaciones compatibles con la vida familiar o con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones impuestas por su cantidad o superficie, que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidas en la 1ª Categoría aquellas instalaciones industriales (talleres artesanales) que no superen los 100 m² de superficie útil, su potencia mecánica instalada sea inferior a 3.500 W y produzcan un nivel sonoro inferior a 50 dB(A). No producirán molestia alguna a sus convecinos por estar convenientemente corregidas, ni tampoco producirán una atracción de tráfico peatonal o rodado ni almacenaje de mercancías que creen interferencias con el desenvolvimiento de la vida residencial. Deberán corregir en todo caso las posibles molestias a sus convecinos con las medidas que, en cada caso, se estimen oportunas. Quedan excluidos de esta categoría los almacenes, en todo caso. Ejemplos de 1ª categoría: taller de bordados, reparación de electrodomésticos, pequeñas imprentas/reprografías.



- 2a categoría: Instalaciones compatibles con el uso residencial o con el uso predominante en el edificio, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes. Quedan comprendidas en la 2a Categoría aquellas instalaciones industriales relacionadas en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo que o bien requieren intenso contacto con el público o bien generen un tráfico peatonal o rodado intenso, o bien producen molestias de tipo ruido, vibración u olores, que podrían transmitirse a edificaciones contiguas, o bien interfieren las circulaciones de tipo residencial. Sus límites máximos no superarán la superficie de 400 m² útiles, potencia mecánica instalada de 20 KW Y nivel sonoro de 70 dB(A). No producirán molestia alguna a sus convecinos por estar convenientemente corregidas, pudiendo el Ayuntamiento imponer las medidas correctoras que se estimen necesarias. Se justificará, en todo caso, el cumplimiento de la normativa seguridad contra incendios en vigor aplicable a instalaciones industriales. Ejemplos de 2ª categoría: talleres de reparación de automóviles, fábrica de confecciones, electrónica, imprenta, almacenes, etc.
- 3a categoría: Instalaciones de uso urbano (industrial o terciario) pero incompatible con el uso residencial o con el uso predominante en la zona urbana. Quedan comprendidas en la 3a categoría aquellas instalaciones relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasan las limitaciones establecidas para éstas y que aun tomando las medidas correctoras necesarias, superan los niveles fijados para la 2a categoría. También se incluyen aquellas que, por la necesidad de tráfico rodado pesado o por la producción de ruido, vibraciones u olores, etc., requieran situarse en áreas independientes a las de uso residencial. Quedan encuadradas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, y no se limita su superficie útil ni su potencia instalada, debiendo limitarse su nivel sonoro por debajo de 95 dB(A). Ejemplos de 3ª categoría: Todas las industrias en general, excepto las altamente peligrosas, insalubres o nocivas o las industrias de carácter agropecuario (transformación alimentaria, envasados, mataderos, salas de despiece, etc., almacenamientos de productos agrícolas, etc.).
- 4a categoría: Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas. Quedan comprendidas en la 4a categoría aquellas instalaciones industriales altamente peligrosas, insalubres o nocivas, según el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y otras normas específicas, y por lo tanto incompatibles con las áreas urbanas, así como aquellas directamente vinculadas a determinados terrenos. Tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial y, en su caso la de prevención ambiental (evaluación de impacto, evaluación estratégica, seguridad contra incendios, etc.). Ejemplos de 4ª categoría: Fábricas o



almacenes de productos explosivos o inflamables, minas, canteras, granjas, etc.

- Disposición común a todas las categorías: Los niveles sonoros a que se refiere el presente apartado son interiores y producidos por la maquinaria o elementos que se instalen, midiéndose en las condiciones que establezca la normativa en vigor. El aislamiento acústico mínimo obligatorio a que den lugar dichos niveles sonoros será acorde para cumplir lo que esté establecido en la normativa contra ruidos en vigor.
- b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de las diferentes instalaciones anteriormente clasificadas, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas, según se expresa en las normativas zonales del LIBRO 3 del presente Plan General.
- 1ª situación: Referido a edificios de vivienda: para vivienda unifamiliar en la propia vivienda (planta baja o sótano) y para vivienda colectiva o apartamentos en la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.
 - 2ª situación: En sótano o planta baja de un edificio residencial, con acceso independiente del de las viviendas u otros usos en la parcela.
 - 3ª situación: En edificio exento, exterior al edificio residencial.
 - 4ª situación: En manzana exclusivamente dedicada al uso en cuestión, dentro de los polígonos industriales.
 - 5ª situación: En suelo rústico.
3. En las Ordenanzas particulares de uso correspondientes a cada una de las zonas se especificarán las categorías y situaciones en que se considera permitido el uso industrial o de almacén.
4. La medición del nivel sonoro en decibelios (A) se efectuará según la normativa en vigor en cada momento.
5. Siempre que se produzca una petición de licencia de instalación de industria, el Ayuntamiento calificará y clasificará su categoría y situación, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, para proceder a su tramitación o no, según las particularidades de cada zona.

Artículo 30. Condiciones de seguridad del uso industrial en categorías 3ª y 4ª

1. Seguridad contra incendios: Cada parcela dispondrá de hidrantes de protección contra incendios en número suficiente tal que la distancia máxima entre ellos sea de 200 m y como mínimo una unidad por parcela siempre que no exista otro hidrante en la vía pública a distancia menor de 50 m. al acceso de la edificación. Los hidrantes se



colocarán en el exterior de la edificación y deben ser accesibles y utilizables por los servicios de extinción de incendios. Todo ello, con independencia de otras medidas correctoras que deban tomarse por la peligrosidad de la actividad que se desarrolla en la parcela. Para las actividades de la cuarta categoría, el proyecto técnico justificará las soluciones de seguridad y protección contra incendios que correspondan, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente en cada momento. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la normativa de seguridad y protección contra incendios vigente en cada momento o la normativa sectorial de aplicación, lo que se debe justificar en el proyecto para la implantación de la actividad.

2. Para las naves con usos de almacenamiento, de terciario industrial o de industria, por los interesados se calculará la carga de fuego, determinando si los locales son de riesgo elevado, medio o bajo según lo dispuesto por la reglamentación vigente en cada momento. En función de dicho cálculo se garantizará la resistencia al fuego de materiales y sistemas constructivos (estabilidad, resistencia, parallamas, etc.) tomándose las medidas correctoras de seguridad necesarias, en su caso (sectorización, sistemas de seguridad, detección, especiales de extinción, etc.), incluyendo plan de seguridad si fuera necesario.

En los proyectos de ejecución de edificios industriales se garantizarán las condiciones de evacuación y de señalización. En edificios multiindustriales, cada actividad supondrá sector de incendios independiente, debiendo calcularse la carga de fuego en conjunto con las actividades preexistentes, sumando los posibles efectos para las medidas correctoras. En todo caso, sea cual fuere el uso, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial de protección contra incendios, vigente en cada momento.

3. Condiciones de las instalaciones y señalización de las mismas: Las instalaciones y maquinarias serán homologadas y autorizadas por el Ministerio de industria; dispondrán de placas identificativas con sus principales características, que deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento (potencia mecánica, nivel sonoro, etc.).
4. Deberá disponerse de la señalización adecuada de seguridad en su entorno que informe sobre los riesgos posibles.
5. Otras condiciones de seguridad: Para cada tipo de instalación, actividad y/o edificación se justificarán las medidas de seguridad tomadas para evitar los riesgos y consecuencias que se puedan derivar de su desarrollo.

Artículo 31. Condiciones higiénicas y medioambientales del uso industrial en categorías 3ª y 4ª

1. La altura libre mínima para piezas vidieras y locales de trabajo será de 2,50 m. Se exceptúan los usos comerciales, cuya altura libre mínima será de 3,50 m., si bien, los elementos decorativos, falsos techos y techos técnicos pueden reducir dicha altura hasta



2,50 m. Para piezas no vivideras (archivos, almacenes, cuartos de instalaciones, garajes, trasteros y similares y, en general, los que no supongan la permanencia de personas o se destinen a puestos de trabajo permanentes) se admite una altura libre mínima de 2,00 m. Los falsos techos, techos técnicos o elementos decorativos de techo, así como los elementos estructurales descolgados no reducirán dicha altura libre mínima. Se exceptúan los usos comerciales, cuya altura libre mínima será de 3,50 m., si bien, los elementos decorativos, falsos techos y techos técnicos pueden reducir dicha altura hasta 2,50 m. La superficie mínima de las piezas vivideras y locales de trabajo es de 10 m² útiles, salvo que se trate de usos de vivienda que cumplirán lo dispuesto al efecto en el P.G. o se motive la necesidad absoluta de otra dimensión.

2. Todos los centros de trabajo dispondrán de aseos y vestuarios, incluyendo duchas, separados por sexos que estarán debidamente ventilados.

a. Se entiende por aseo completo al conjunto de retrete y lavabo, con superficie mínima 1,5 m² y con vestíbulo de independencia respecto a otros usos y con altura mínima de 2,30m. Se dotará cada actividad dentro de la nave industrial con dos aseos (uno por cada sexo) como mínimo, aumentando su número a partir de 200 m² construidos en la siguiente proporción:

- i. Una unidad por cada 1.500 m² construidos o fracción de almacén y exposiciones comerciales.
- ii. Una unidad por cada 500 m² construidos o fracción de industria y terciario industrial.
- iii. Una unidad por cada 100 m² construidos o fracción de comercio y oficinas.

El número de aseos final será la suma de los anteriores para cada actividad (incluyéndose el mínimo obligatorio), siendo la dotación mínima obligatoria la resultante de sumar los correspondientes a cada actividad.

b. Los vestuarios serán independientes de los cuartos de aseo: su superficie mínima será de 6 m², debiendo ser proporcional, en todo caso, al número de trabajadores de que disponga la empresa, y dispondrán de duchas y taquillas en proporción suficiente a dicho número de trabajadores. En todo caso, se dispondrá de dos unidades de vestuario separados por sexos. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente en cada momento en lo referente a seguridad y salud en el trabajo.

3. La ventilación de los locales podrá ser de cualquiera de los siguientes tipos: forzada, natural o mecánica. Como regla general, se admite la ventilación natural cuando los fondos de ventilación (la distancia entre el hueco practicable o rejilla y cualquier punto del local) sean menores de 10 m. y se verifiquen las siguientes superficies de ventilación (siempre que la normativa sectorial no sea más restrictiva):



- i. Para piezas vivideras: 1/8 de la sup. útil del local.
- ii. Para piezas vivideras con volúmenes mayores a 1.000 m³ se admite como ventilación mínima 1/32 de la superficie útil del local, siempre que la mitad de dicha superficie sea de ventilación permanente.
- iii. Para piezas no vivideras (almacenes, servicios, etc.): 1/32 de la superficie útil del local.

No se considerarán a estos efectos los huecos no practicables, pudiéndose justificar otra ventilación mínima según determina la normativa sectorial vigente, siendo de aplicación, en cualquier caso, la que sea más exigente.

Cuando no se puedan verificar las condiciones para que exista ventilación natural (fondos mayores de 10,00 metros, huecos insuficientes, etc.), los locales se ventilarán obligatoriamente a través de chimeneas a cubierta (ventilación forzada) o mediante impulsión mecánica también a cubierta. En todo caso, las chimeneas de ventilación de evacuación de gases de combustión serán independientes.

Salvo que por la normativa sectorial se especifiquen otras características, la ventilación mecánica garantizará un mínimo de tres renovaciones por hora.

4. La iluminación podrá ser natural o artificial, justificándose expresamente su idoneidad y cantidad suficiente para cada caso. Deberá colocarse en los locales de almacén e industriales alumbrado de emergencia en proporción suficiente que garantice una iluminación mínima de 20 lux. que permita la evacuación adecuada en caso de emergencia.

En cualquier caso, los locales y actividades cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial en materia de seguridad, higiene y salud en el trabajo y en los edificios que sea de aplicación.

Artículo 32. *Uso de terciario comercial, terciario de oficinas y servicios no hosteleros*

1. Corresponden a este uso los edificios y locales destinados a la venta de mercancías y servicios de todas clases.
 - a. Se entiende por usos de terciario comercial las actividades que se desarrollan en edificios y locales destinados a la venta de mercancías y toda clase de artículos al por menor, ofertando al mercados productos con ánimo de lucro.
 - b. Se entiende por uso terciario de oficinas las actividades que se desarrollan en edificios y locales destinados a la prestación de servicios administrativos (incluyendo los despachos y estudios profesionales), la gestión empresarial, la gestión económica, la dirección comercial y la información.



- c. Se entiende por uso terciario de servicios las actividades que no implican ninguna clase de manipulación que transforme los productos naturales, si no que se ocupa de dar respuesta a cualquier otra necesidad directa de los ciudadanos (excluyendo, a efectos de este Plan General, los servicios hosteleros).
2. Categorías y situaciones de los usos terciarios comercial, de oficinas y de servicios no hosteleros:
- a. A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos terciarios comercial, de oficinas y de servicios no hosteleros con respecto a otros usos, se clasifican en cuatro categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cinco situaciones, según sea su tipo de ubicación relativa.
- 1a Categoría: Instalaciones compatibles con la vida familiar o con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones impuestas por su cantidad o superficie, que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidas en la 1ª Categoría los usos terciarios de oficinas (despachos profesionales ó estudios profesionales) y de servicios no hosteleros (peluquerías, dentistas, fisioterapeuta - masajes, etc) que no superen los 100 m² de superficie útil, su potencia mecánica instalada sea inferior a 7 KW y produzcan un nivel sonoro inferior a 70 dB(A). No producirán molestia alguna a sus convecinos por estar convenientemente corregidas, ni tampoco producirán una atracción de tráfico peatonal o rodado ni almacenaje de mercancías que creen interferencias con el desenvolvimiento de la vida residencial. Deberán corregir en todo caso las posibles molestias a sus convecinos con las medidas que, en cada caso, se estimen oportunas. Quedan excluidos de esta categoría los locales de terciario comercial, en todo caso.
 - 2a categoría: Instalaciones compatibles con el uso residencial o con el uso predominante en el edificio, pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes. Quedan comprendidas en la 2a Categoría los usos terciarios de comercio, de oficinas y de servicios no hosteleros relacionados en la categoría anterior, pero que sobrepasen las limitaciones establecidas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan, así como las instalaciones de tipo que, o bien requieren intenso contacto con el público o bien generan un tráfico peatonal o rodado intenso, o bien producen molestias de tipo ruido, vibración u olores, que podrían transmitirse a edificaciones contiguas, o bien interfieren las circulaciones de tipo residencial. Sus límites máximos no superarán la superficie de 2.000 m² útiles, potencia mecánica instalada de 400 KW y nivel sonoro de 70 dB(A). No producirán molestia alguna a sus convecinos por estar convenientemente corregidas, pudiendo el Ayuntamiento imponer las medidas correctoras que se estimen necesarias. Para el terciario comercial, los 2.000 m² útiles se refieren a la zona o zonas de



ventas así como al resto de dependencias auxiliares que sean necesarias. Ejemplos de 2ª categoría: supermercados, galerías comerciales, comercios en general, oficinas bancarias, gestorías, agencias de seguros, pastelerías, tiendas de alimentación, clínicas veterinarias, laboratorios no industriales, spa, etc.

- 3a categoría: Instalaciones de uso urbano, compatibles con el uso predominante en la zona urbana siempre que se ubiquen en parcela independiente. Quedan comprendidos en la 3a categoría los usos terciarios relacionadas en las categorías anteriores, pero que sobrepasan las limitaciones establecidas para éstas, sin alcanzar los máximos que a continuación se expresan. También se incluyen aquellas que, por las necesidades de tráfico o abastecimiento o por la producción de ruido, vibraciones u olores, o peligrosidad, etc., requieran situarse en parcelas independientes a las de uso residencial. Quedan encuadradas dentro de las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, y se limita su superficie construida a 4.000 m² y su potencia instalada a 800 KW, debiendo limitarse su nivel sonoro por debajo de 90 dB(A), con las medidas de aislamiento acústico que procedan. Adoptarán en todo caso las medidas correctoras necesarias para minimizar sus impactos en la zona urbana en que se encuentren. Ejemplos: Centros comerciales, estaciones de servicio, tanatorios, centros administrativos, centros de ocio, etc.
 - 4a categoría: Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas residenciales. Quedan comprendidos en la 4a categoría los usos terciarios altamente peligrosos, insalubres o nocivos, según el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y otras normas específicas, y por lo tanto incompatibles con las áreas urbanas residenciales, así como aquellas directamente vinculadas a determinados terrenos. Tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial y, en su caso la de prevención ambiental (evaluación de impacto, evaluación estratégica, seguridad contra incendios, etc.). Ejemplos: Grandes superficies comerciales, centros de abastecimiento de combustible al por menor, crematorios, parques de oficinas, etc.
 - Disposición común a todas las categorías: Los niveles sonoros a que se refiere el presente apartado son interiores y producidos por la maquinaria o elementos que se instalen, midiéndose en las condiciones que establezca la normativa en vigor. El aislamiento acústico mínimo obligatorio a que den lugar dichos niveles sonoros será acorde para cumplir lo que esté establecido en la normativa contra ruidos en vigor.
- b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de las diferentes instalaciones anteriormente clasificadas, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su



situación relativa a los inmuebles o zonas, según se expresa en las normativas zonales del LIBRO 3 del presente Plan General.

- 1a situación: Referido a edificios de vivienda: para vivienda unifamiliar en la propia vivienda (planta baja o sótano) y para vivienda colectiva o apartamentos en la propia vivienda o en plantas superiores de un edificio residencial.
 - 2a situación: En planta baja ó en planta baja y otras (primera y/o sótano) de un edificio residencial, con acceso independiente del de las viviendas u otros usos en la parcela.
 - 3a situación: En parcela independiente a las residenciales, pero en zonas de uso característico residencial.
 - 4a situación: En manzana ó parcela exclusivamente dedicada al uso en cuestión, dentro de sectores o ámbitos de uso característico diferente al residencial
 - 5a situación: En suelo rústico.
3. En las Ordenanzas particulares de uso correspondientes a cada una de las zonas se especificarán las categorías y situaciones en que se considera permitido el uso terciario comercial, de oficinas o de servicios no hosteleros.
 4. La medición del nivel sonoro en decibelios (A) se efectuará según la normativa en vigor en cada momento.
 5. Siempre que se produzca una petición de licencia de instalación de usos terciarios a que hace referencia este artículo, el Ayuntamiento calificará y clasificará su categoría y situación, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, para proceder a su tramitación o no, según las particularidades de cada zona.

Artículo 33. Condiciones particulares de los usos terciarios comerciales, de oficinas y de servicios no hosteleros

1. Uso comercial:
 - a. Se podrán establecer distancias mínimas entre los accesos de determinados establecimientos comerciales, cuando razones de tránsito, abastecimiento u otras debidamente justificadas así lo motiven.
 - b. Cuando se ubiquen parte de las dependencias del local comercial en plantas sótano y/o primera éstas siempre tendrán su acceso a través del local de planta baja, debiendo estar, al menos el 50 % de la superficie útil de venta en dicha planta baja.
 - c. Los comercios deberán tener acceso directo por la vía pública pudiendo abrir la puerta hacia el exterior sin invadirla. La altura del local en su zona de venta será como mínimo de 2,50 metros, siempre que ésta no exceda de una superficie de 150



m² útiles por planta de local. Para locales de superficies de venta superiores, la altura libre entre el suelo y el techo será de 3,00 m. Se exceptúan de lo anterior los locales comerciales existentes que pertenezcan a edificios protegidos por la ordenanza 1, siempre que a la fecha de aprobación del Plan General tengan licencia, admitiéndose su altura actual.

- d. Cuando la sala de ventas del local comercial se desarrolle en varias plantas o niveles, se deberá garantizar la accesibilidad a todos ellos por parte de las personas de movilidad reducida, incluso con la instalación de ascensores cuando sea necesario y ello siempre que la superficie de ventas supere los 200 m² útiles.
- e. Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.
- f. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo cuando su número sea superior a uno, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 250 metros cuadrados útiles de superficie de venta del local o fracción y cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas (altura mínima de 2,30 m, superficie mínima de 1,50 m² y ventilación obligatoria). Como excepción a lo anterior, los locales de superficie de venta inferior a 100 m² tendrán un aseo como mínimo y los de superficie entre 100 m² y 250 m² tendrán dos aseos como mínimo, que cumplirán lo dispuesto en la normativa de supresión de barreras vigente.
- g. En los establecimientos de la tercera categoría o superior, cuando su superficie de venta sea superior a 500 metros cuadrados útiles será obligatoria la disposición en el interior de la parcela de espacios de carga y descarga con dimensiones adecuadas a los vehículos empleados para este fin (plazas de aparcamiento de carga y descarga de 9,00 x 4,00 metros). En establecimientos de 2a categoría se dispondrán las medidas correctoras que se estimen en cada caso, incluyendo reserva de plazas y horarios de carga y descarga, pavimentaciones insonorizadas (y su mantenimiento por el titular de la actividad).
- h. Para los locales comerciales de 2a categoría cuya superficie de venta sea superior a 1.000 m² útiles se debe disponer de plazas de aparcamiento con una dotación mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados útiles de sala de venta en el edificio donde se implante, sin lo cual no podrá obtener licencia de apertura. Dichas plazas serán del tamaño normal (2,20m x 4,50m).
- i. Los equipos de climatización se instalarán en planta sótano preferentemente o en la cubierta de los edificios, adoptando, en todo caso, las medidas correctoras oportunas para cumplir con la normativa de ruidos vigente, no pudiendo ser visibles desde la



vía pública. Queda prohibido su instalación en fachada ó saliendo de la alineación oficial o de la línea de fachada.

- j. En los almacenes y en los recorridos de acceso a los mismos se dispondrán las medidas correctoras oportunas tendentes a paliar la transmisión de ruidos por el movimiento de las mercancías.
 - k. Para las cámaras y otras instalaciones productoras de ruido se adoptarán igualmente las medidas correctoras de ruidos según la normativa vigente.
 - l. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.
 - m. La ventilación de los locales podrá ser de cualquiera de los siguientes tipos: forzada, natural o mecánica. Como regla general, se admite la ventilación natural cuando no se puedan transmitir niveles sonoros al exterior que superen los mínimos permitidos y cuando los fondos de ventilación (la distancia entre el hueco practicable o rejilla y cualquier punto del local) sean menores de 10m. y se verifiquen las siguientes superficies de ventilación (siempre que la normativa sectorial no sea más restrictiva):
 - i. Para piezas vivideras: 1/8 de la supo útil del local.
 - ii. Para piezas vivideras: 1/8 de la supo útil del local.
 - n. No se considerarán a estos efectos los huecos no practicables, pudiéndose justificar otra ventilación mínima según determina la normativa sectorial vigente, siendo de aplicación, en cualquier caso, la que sea más exigente.
 - o. Cuando no se puedan verificar las condiciones para que exista ventilación natural (fondos mayores de 10,00 metros, huecos insuficientes, etc.), los locales se ventilarán obligatoriamente a través de chimeneas a cubierta (ventilación forzada) o mediante impulsión mecánica también a cubierta. En todo caso, las chimeneas de ventilación de evacuación de gases de combustión serán independientes.
 - p. Salvo que por la normativa sectorial se especifiquen otras características, la ventilación mecánica garantizará un mínimo de tres renovaciones por hora.
 - q. En todo caso, será de aplicación lo que disponga la Ley de Comercio de Castilla y León o norma que lo sustituya, así como el Plan de Equipamientos Comerciales correspondiente.
2. Uso terciario de oficinas y de servicios no hosteleros:
- a. Cuando se ubiquen parte de las dependencias del local en plantas sótano y/o primera éstas siempre tendrán su acceso a través del local de planta baja, debiendo estar, al menos el 50 % de la superficie útil en dicha planta baja.



- b. Los locales (excepción hecha de las oficinas y servicios no hosteleros en categoría primera) deberán tener acceso directo por la vía pública pudiendo abrir la puerta hacia el exterior sin invadirla. La altura del local será como mínimo de 2,50 metros, en su zona útil.
- c. En cuanto a entreplantas cumplirán las mismas condiciones particulares que el terciario comercial.
- d. En cuanto a accesibilidad para personas de movilidad reducida se cumplirán las mismas condiciones que para terciario comercial.
- e. Exceptuando las que se encuentren en categoría primera, las oficinas o servicios no hosteleros situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.
- f. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con los locales de usos vivideros ni a vía pública, estarán diferenciados para uno y otro sexo cuando su número sea superior a uno, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 100 metros cuadrados útiles de superficie del local, que cumplirán lo dispuesto en la normativa de supresión de barreras vigente.
- g. En referencia a los equipos de climatización se cumplirá lo dispuesto para el terciario comercial
- h. Para las cámaras y otras instalaciones productoras de ruido se adoptarán igualmente las medidas correctoras de ruidos según la normativa vigente. En cuanto a ventilación se estará a lo dispuesto para el terciario comercial.

Artículo 34. Niveles en uso terciario comercial

Se establecen los siguientes niveles y subniveles, con los códigos indicados. Para su definición, se estará a lo establecido en el Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León:

- 1. Establecimientos de un único sector
 - a. Establecimientos tradicionales y especializados
 - b. Autoservicios
 - c. Superservicios y supermercados
 - d. Medianas y grandes superficies especializadas
- 2. Establecimientos polivalentes
 - a. Hipermercados
 - b. Grandes Almacenes



- c. Almacenes populares
- 3. Recintos comerciales
 - a. Mercados municipales minoristas
 - b. Galerías comerciales
 - c. Centros comerciales
 - d. Parques comerciales
- 4. Establecimientos especiales
 - a. Tiendas de conveniencia
 - b. Venta directa de fábrica
 - c. Establecimientos de venta de saldos
- 5. Equipamientos comerciales colectivos sobre espacios públicos
 - a. Mercados al aire libre o mercadillos
 - b. Zonas para el comercio no sedentario y ambulante



CAPÍTULO 4 USO TERCIARIO HOSTELERO Y USOS DE PÚBLICA CONCURRENCIA

Artículo 35. *Uso terciario hostelero*

1. Definiciones

- a. Se incluyen en uso terciario hostelero, aquellos establecimientos, edificios o parcelas que se dedican a prestar alojamiento a las personas, con o sin otros servicios de carácter complementario, mediante precio y con ánimo de lucro. Se incluyen los alojamientos de turismo rural. A efectos del presente Plan se regulan en los artículos siguientes, denominándose como "alojamientos hoteleros".
- b. También se incluyen dentro de este uso las empresas de restauración, que son aquellas que se dedican de manera habitual y profesional a suministrar, en establecimientos abiertos al público en general, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo. A efectos del presente Plan se regulan en los artículos siguientes, denominándose como "establecimientos de restauración". Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la vigente reglamentación de la administración competente.

2. Categorías y situaciones de los usos de alojamiento hosteleros

- a. A efectos de definir la compatibilidad de los alojamientos hoteleros con respecto a otros usos se clasifican en tres categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cuatro situaciones según sea su tipo de ubicación relativa:
 - 1a Categoría: Alojamientos compatibles con la vida familiar o con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones impuestas por su cantidad o superficie, que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidos en la primera categoría aquellos alojamientos que no superen 50 m² útiles u 8 camas, no pudiéndose transmitir a las viviendas linderas un nivel sonoro superior a 30 dB(A) o aquel que la normativa en vigor establezca, si fuera más restrictiva.
 - 2a Categoría: Alojamientos compatibles con el uso residencial o con el uso predominante en el edificio, con accesos por los elementos comunitarios de la edificación. Quedan comprendidos en esta categoría aquellos alojamientos que no superen las 40 camas (20 habitaciones), no pudiéndose transmitir a las viviendas linderas un nivel sonoro superior a 30 dB(A) o aquel que la normativa en vigor establezca, si fuera más restrictiva.



- 3a Categoría: Alojamientos compatibles con el uso residencial o con el uso predominante pero con independencia de accesos respecto al resto de los usos del inmueble o en edificio exclusivo. Quedan comprendidos en esta categoría el resto de alojamientos hoteleros, no pudiéndose transmitir a las viviendas linderas un nivel sonoro superior a 30 dB(A) o aquel que la normativa en vigor establezca, si fuera más restrictiva. Cuando se instale en parcela de usos residenciales la potencia mecánica instalada no superará los 50 KW.
- b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de los diferentes alojamientos hoteleros anteriormente clasificados, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas según se expresa en las normativas zonales del Libro 3 del presente Plan General:
- 1a situación: Referido a edificios de vivienda: para vivienda unifamiliar en la propia vivienda y para vivienda colectiva o apartamentos en la propia vivienda.
 - 2a situación: En planta baja o en plantas de piso de un edificio residencial, con acceso independiente del de las viviendas u otros usos en la parcela.
 - 3a situación: En edificio exento, exterior al edificio residencial.
 - 4a situación: En suelo rústico.
- c. En las Ordenanzas particulares de uso correspondientes a cada una de las, zonas se especificarán las categorías y situaciones en que se considera permitido este uso.
- d. En todo caso se cumplirá la normativa sectorial en la materia. La medición del nivel sonoro en decibelios (A) se efectuará según la normativa en vigor en cada momento.
- e. Siempre que se produzca una petición de licencia de instalación hotelera, el Ayuntamiento calificará y clasificará su categoría y situación, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, para proceder a su tramitación o no, según las particularidades de cada zona.
3. Categorías y situaciones de los usos de establecimientos de restauración
- a. Categorías: A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos de restauración con respecto a otros usos se clasifican en dos categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cuatro situaciones según sea su tipo de ubicación relativa:
- 1a Categoría: Bares, cafeterías o restaurantes compatibles con el uso residencial (disponiendo de accesos independientes a dicho uso) o compatibles con el uso predominante, diferente de residencial, en la parcela o edificio. Quedan comprendidos en la primera categoría aquellos establecimientos de restauración que no superen un nivel sonoro máximo de emisión de 90 dB(A),



debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la normativa en vigor.

- 2a Categoría: Bares, cafeterías o restaurantes incompatibles por sus características con otros usos en la misma parcela. Quedan comprendidos en la segunda categoría aquellos que no son de 1 a categoría, debiendo adoptar las medidas correctoras necesarias que fije la legislación sectorial.
- b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de los diferentes establecimientos de restauración anteriormente clasificados, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas según se expresa en las normativas zonales del Libro 3 del presente Plan General:
- 1a situación: En planta baja ó sótano de edificio de viviendas.
 - 2a situación: Incluye la 1ª.situación, y además en plantas superiores a la baja en edificios de vivienda siempre que las viviendas queden en plantas por encima del establecimiento.
 - 3a situación: Aquellos establecimientos que se ubiquen en cualquier planta de edificio de otros usos.
 - 4a situación: En edificio exclusivo.
- c. En las Ordenanzas particulares de uso correspondientes a cada una de las zonas se especificarán las categorías y situaciones en que se considera permitido este uso.
- d. La medición del nivel sonoro en decibelios (A) se efectuará según la normativa en vigor en cada momento.
- e. Siempre que se produzca una petición de licencia de instalación hostelera, el Ayuntamiento calificará y clasificará su categoría y situación, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, para proceder a su tramitación o no, según las particularidades de cada zona.

Artículo 36. Condiciones particulares de los usos terciarios hosteleros

1. Condiciones particulares de los usos de alojamiento hotelero: Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias y de habitabilidad que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación sectorial vigente en cada momento.
2. Condiciones particulares de los usos de establecimientos de restauración.
 - a. En edificios residenciales:
 - i. Cuando se ubiquen parte de las dependencias del establecimiento en plantas distintas de la baja, éstas siempre tendrán su acceso a través del local de planta baja. En este caso, la planta baja del local tendrá como mínimo 50 m² útiles.



- ii. Deberán tener acceso directo desde la vía pública pudiendo abrir la puerta hacia el exterior sin invadirla.
- b. Para todos los establecimientos de restauración:
- i. La altura libre del local en su zona de uso público será como mínimo de 2,50 m cuando disponga de una superficie inferior a 50 m² útiles por planta del local. Para locales de superficie de uso público por planta de hasta 100 m² útiles, la altura será de 2,80 m. Para el resto de locales, será de 3,00 m. Se exceptúan de lo anterior los locales existentes con licencia o que pueda quedar documentalmente demostrado su funcionamiento antes del año 1984.
 - ii. La altura libre del apartado anterior se refiere a la distancia vertical entre el suelo y el techo del local (sea este un falso techo, o techo estructural). Esta altura no se verá disminuida, en ningún caso, por elementos estructurales, aislamiento acústico, instalaciones, elementos decorativos, etc.
 - iii. Se dispondrá un aseo por cada 100m² útiles de uso público, y en todo caso un mínimo de 2 unidades separados por sexos, debiendo contar con vestíbulo previo que les independice del resto del local.
 - iv. La ventilación de los locales podrá ser de cualquiera de los siguientes tipos: forzada o mecánica pero no natural como medida correctora acústica.
 - v. Los locales se ventilarán obligatoriamente a través de chimeneas a cubierta (ventilación forzada) o mediante impulsión mecánica también a cubierta. En todo caso, las chimeneas de ventilación de evacuación de gases de combustión serán independientes entre sí y con el resto de los conductos del edificio.
 - vi. Salvo que por la normativa sectorial se especifiquen otras características, la ventilación mecánica garantizará un mínimo de tres renovaciones por hora.

Artículo 37. *Establecimientos de restauración preexistentes*

1. Los establecimientos de restauración preexistentes, con existencia probada anterior al año 1984, que se ubiquen en edificio con licencia de edificación pero no cuenten con licencia de apertura y no hayan sido objeto de una declaración expresa de fuera de ordenación, podrán tramitar una solicitud de dicha licencia acreditando el cumplimiento de la normativa vigente, quedando eximidos del cumplimiento de las condiciones que se recogen en el presente capítulo.
2. Para la legalización de estos establecimientos se aportará proyecto técnico que garantice como mínimo el cumplimiento de las condiciones de seguridad contra incendios, medidas correctoras contra ruidos, emisión de humos y olores y accesibilidad de minusválidos.



Artículo 38. Usos dotacionales de pública concurrencia: espectáculos públicos, salas recreativas y salas de reunión, culturales, religiosos y deportivos

1. Definiciones:

- a. Espectáculos públicos: Se incluyen en este uso los establecimientos, edificios e instalaciones en los que se realizan actos organizados con la finalidad de congregar al público en general con el objetivo de presenciar o desarrollar actividades. Son usos de espectáculos públicos: Salas de fiestas de juventud, discotecas, salas de báile y fiestas (con o sin espectáculos), circos permanentes, plazas de toros (permanentes), café-teatro, salas de concierto y cualquier otro establecimiento asimilable a los mencionados y no incluido en las siguientes categorías. Incluye los establecimientos públicos semiabiertos y abiertos (parques de atracciones, zoos, recintos feriales, acuarios y otros asimilables), así como los no permanentes y desmontables.
- b. Salas recreativas: Se incluyen los establecimientos, edificios e instalaciones en los que se realizan actividades dirigidas al público en general cuyo fin sea el procurarse esparcimiento, entretenimiento y, en general, encontrar en su propia actividad su personal divertimento. Se incluyen en este uso de salas recreativas: casinos, bingos, salones de juego, salones recreativos, boleras y otros usos asimilables no incluidos en el presente artículos.
- c. Salas de reunión: Comprende este uso los establecimientos, edificios e instalaciones destinados al público en general para servicio de la vida de relación. Se incluyen en este uso los salones de asociaciones de vecinos, peñas culturales, deportivas, etc., teleclubs, asociaciones culturales, coros, etc.
- d. Cultural: Corresponde a los edificios, establecimientos o instalaciones destinados a representaciones musicales o teatrales, cinematográficas, museísticas o museográficas, exposiciones artísticas, muestras, ferias, congresos y conferencias y otras actividades asimilables a las anteriores. Se consideran de uso cultural: bibliotecas, auditorios, teatros, cines, palacios de congresos, museos, salas de exposiciones y para encuentros científicos, y otras asimilables, sin perjuicio de que en dichos edificios se desarrollen otras actividades complementarias.
- e. Religioso: Corresponde a los edificios o locales destinados al culto sea público o privado y a la vida religiosa comunitaria. Pertenecen a este uso las iglesias, sinagogas, mezquitas, etc., así como, los conventos y monasterios, locales parroquiales, sedes de instituciones religiosas, etc.
- f. Deportivo: Corresponde este uso a los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados. Pertenecen a este uso los estadios y pistas deportivas abiertas, pabellones poli deportivos, gimnasios y spa, piscinas, frontones y otros asimilables.

2. Categorías y situaciones de los usos dotacionales de pública concurrencia:

- a. Categorías: A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos con uso de pública concurrencia con respecto a otros usos se clasifican en dos categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cuatro situaciones según sea su tipo de ubicación relativa:
 - i. 1a Categoría: Se incluyen los usos de pública concurrencia compatibles con el



uso residencial (disponiendo de accesos independientes a dicho uso) o compatibles con el uso predominante diferente del residencial de la parcela. Quedan comprendidos en la primera categoría aquellos establecimientos que no superen un nivel sonoro máximo de emisión de 90 dB(A), debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la normativa en vigor, quedando excluidos expresamente aquellos que se desarrollan al aire libre.

- ii. 2a Categoría: Son los usos de pública concurrencia incompatibles por sus características con el uso residencial en la misma parcela. Quedan comprendidos en la segunda categoría aquellos que no son de 1a categoría, debiendo adoptar las medidas correctoras necesarias que fije la legislación sectorial.
 - b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de los diferentes establecimientos de pública concurrencia restauración anteriormente clasificados, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas según se expresa en las normativas zonales del Libro 3 del presente Plan General:
 - i. 1a situación: En planta baja ó sótano de edificio de viviendas.
 - ii. 2a situación: Incluye la 1a situación, y además en plantas superiores a la baja en edificios de vivienda siempre que las viviendas queden en plantas por encima del establecimiento.
 - iii. 3a situación: Aquellos establecimientos que se ubiquen en cualquier planta de edificio de otros usos.
 - iv. 4a situación: En edificio o parcela exclusiva.
 - c. En las Ordenanzas particulares de uso correspondientes a cada una de las zonas se especificarán las categorías y situaciones en que se considera permitido este uso.
 - d. La medición del nivel sonoro en decibelios (A) se efectuará según la normativa en vigor en cada momento.
3. Siempre que se produzca una petición de licencia de uso de pública concurrencia, el Ayuntamiento calificará y clasificará su categoría y situación, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, para proceder a su tramitación o no, según las particularidades de cada zona.

Artículo 39. Condiciones particulares de los usos dotacionales de pública concurrencia

1. Condiciones particulares de los usos de pública concurrencia: Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias y de habitabilidad que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación sectorial vigente en cada momento.
 - a. Cuando se ubiquen parte de las dependencias del establecimiento en plantas distintas de la baja, éstas siempre tendrán su acceso a través del local de planta baja. En este caso, la planta baja del local tendrá como mínimo 50 m² útiles.
 - b. Deberán tener acceso directo desde la vía pública pudiendo abrir la puerta hacia el exterior sin invadirla.



- c. La altura libre del local en su zona de uso público será como mínimo de 2,80 m cuando disponga de una superficie inferior a 100 m² útiles por planta del local. Para el resto de locales, será de 3,20 m. Se exceptúan de lo anterior los locales existentes con licencia o que pueda quedar documentalmente demostrado su funcionamiento antes del año 1984.
- d. La altura libre del apartado anterior se refiere a la distancia vertical entre el suelo y el techo del local (sea este un falso techo, o techo estructural). Esta altura no se verá disminuida, en ningún caso, por elementos estructurales, aislamiento acústico, instalaciones, elementos decorativos, etc.
- e. Los usos de pública concurrencia situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escalera de viviendas ni portal.
- f. Se dispondrán aseos, vestuarios y camerinos en la proporción siguiente:
 - i. Aseos: un aparato por cada 75m² útiles de uso público, de los cuales un cuarto podrán ser urinarios y el resto inodoros (un cuarto para hombres y los dos cuartos restantes para mujeres), debiendo contar con vestíbulo previo que les independice del resto del local.
 - ii. Vestuarios y camerinos: según disponga la normativa sectorial y en cualquier caso su número será proporcional al de personas que lo vayan a utilizar. Cuando se trate de los usos de espectáculos públicos y culturales para representaciones musicales o teatrales será obligatoria la disposición de camerinos.
- g. Los locales se ventilarán obligatoriamente a través de chimeneas a cubierta (ventilación forzada) o mediante impulsión mecánica también a cubierta. En todo caso, las chimeneas de ventilación de evacuación de gases de combustión serán independientes entre sí y con el resto de los conductos del edificio. Salvo que por la normativa sectorial se especifiquen otras características, la ventilación mecánica garantizará un mínimo de tres renovaciones por hora.

Artículo 40. Condiciones particulares de los usos dotacionales no clasificados como de pública concurrencia

- 1. Definiciones: Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
 - a. En el artículo anterior se definieron los usos dotacionales que implican pública concurrencia como eran los deportivos, religiosos, culturales no educativos y los espectáculos públicos. El presente artículo se refiere al resto de usos dotacionales,



que incluye: los culturales de carácter educativo, los sanitarios, asistenciales y de zonas verdes y espacios libres.

- b. El uso cultural educativo ó docente integra las dotaciones destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas.
 - c. El uso sanitario incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización (sean centros de salud extrahospitalarios o centros hospitalarios). También incluye las clínicas y los despachos profesionales.
 - d. El uso de servicios funerarios de la ciudad que comprenden las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares tales como cementerios, tanatorios, crematorios, etc.
 - e. Por su parte, el uso asistencial incluye las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia o infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas, y otros grupos marginales. Por ejemplo: hogar del pensionista, centros de día, residencias de ancianos, viviendas tuteladas, narcosalas, etc.
2. Categorías y situaciones de los usos culturales de carácter educativo
- a. El uso cultural educativo incluye, al menos, los siguientes usos:
 - i. Academias y pequeños centros de estudio
 - ii. Guarderías, educación preescolar y primaria sea de carácter público o privado
 - iii. Enseñanza obligatoria (infantil, primaria, secundaria, bachillerato) sea pública, privada o concertada.
 - iv. Formación profesional
 - v. Enseñanza universitaria
 - vi. Educación especial y no reglada, formación de adultos, etc. Residencias de estudiantes y colegios mayores
 - vii. Otros centros no incluidos en el listado anterior
 - b. Categorías: A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos con uso cultural de carácter educativo con respecto a otros usos se clasifican en tres categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cuatro situaciones según sea su tipo de ubicación relativa:



- i. 1a Categoría: Se incluyen los usos docentes inferiores a 50 m² útiles compatibles con la vida familiar o con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones impuestas por su cantidad o superficie, que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidos en la primera categoría aquellos establecimientos (pequeñas academias) que no superen los 50 m² útiles y los 10 alumnos como máximo de forma simultánea. En ningún caso se permitirá la instalación de equipos o maquinaria que generen un nivel de ruidos superior a 70 dB(A), debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la normativa en vigor, quedando excluidos expresamente aquellos que se desarrollan al aire libre.
 - ii. 2a Categoría: Se incluyen los usos educativos compatibles con el uso residencial (disponiendo de accesos independientes a dicho uso) o compatibles con el uso predominante diferente del residencial de la parcela. Quedan comprendidos en la segunda categoría aquellos establecimientos (centros de estudios) que no superen los 50 alumnos de forma simultánea, un nivel sonoro máximo de emisión de 80 dB(A), debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la normativa en vigor.
 - iii. 3a categoría: Se incluyen los usos educativos compatibles en una misma parcela con otros usos urbanos diferentes del residencial (deben disponer de accesos independientes al uso característico de la parcela). Quedan comprendidos en esta categoría los usos educativos (sean centros formativos, guarderías o residencias de estudiantes) que superen las limitaciones de las categorías anteriores, debiendo adoptar las medidas correctoras necesarias que fije la legislación vigente en cada momento.
- c. Situaciones:
- i. Según los grados de compatibilidad de los diferentes usos culturales educativos anteriormente clasificados, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas según se expresa en las normativas zonales del Libro 3 del presente Plan General:
 - ii. 1 a situación: En la propia vivienda
 - iii. 2a situación: En cualquier planta de edificio de viviendas, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda ó en cualquier planta de edificio no residencial.
 - iv. 3a situación: En edificio exclusivo aun en parcela de otros usos. d. 4a situación: En suelo rústico con autorización de uso excepcional.



- v. En las Ordenanzas particulares de uso correspondientes a cada una de las zonas se especificarán las categorías y situaciones en que se considera permitido este uso.
 - vi. La medición del nivel sonoro en decibelios (A) se efectuará según la normativa en vigor en cada momento.
 - vii. Siempre que se produzca una petición de licencia de uso cultural educativo, el Ayuntamiento calificará y clasificará su categoría y situación, de acuerdo con las presentes Ordenanzas, para proceder a su tramitación o no, según las particularidades de cada zona.
- d. Condiciones particulares de los usos culturales de carácter educativo. A parte del cumplimiento de la normativa sectorial específica, estos usos cumplirán las siguientes condiciones particulares:
- i. Altura libre mínima de 2,50 m.
 - ii. Todas las dependencias de uso público deberán disponer de ventilación natural, con una superficie mínima de 1/10 de la correspondiente al local, debiéndose garantizar, al menos, 3 renovaciones por hora.
 - iii. Las dependencias que impliquen utilización por los niños se autorizarán exclusivamente en planta baja en guarderías, preescolar e infantil, pudiéndose ubicar en otras plantas el resto de dependencias.
 - iv. Aseos: Las guarderías se deberán dotar de un aseo por aula, sala o dependencia equivalente de permanencia de niños, que deberá ser visible y accesible desde la misma, y que contará con dos lavabos y dos inodoros adaptados para la utilización por los niños. Se exceptúa de lo anterior las zonas empleadas para dormitorio de niños. Se dotarán también, al menos, de un aseo para el personal que contará con un lavabo, una ducha y un inodoro.
 - v. Para la autorización de este tipo de usos en edificios de vivienda (categorías 1a) es necesaria la autorización de la comunidad de vecinos o en su defecto la autorización de los vecinos del inmueble.
3. Categorías y situaciones de los usos sanitarios, servicios funerarios y usos asistenciales
- a. Categoría de los usos sanitarios
 - i. 1a Categoría: Se incluyen los usos sanitarios compatibles con la vida familiar o con el uso residencial siempre que cumplan ciertas limitaciones impuestas por su cantidad o superficie, que eviten sus efectos molestos. Quedan comprendidos en la primera categoría aquellos despachos profesionales (pequeñas consultas médicas) que no superen los 100 m² útiles y su potencia mecánica instalada sea inferior a 7 KW. En ningún caso se permitirá la instalación de equipos o



maquinaria que generen un nivel de ruidos superior a 70 dB(A), debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la normativa en vigor, quedando excluidos expresamente aquellos que se desarrollan al aire libre.

- ii. 2a Categoría: Se incluyen los usos sanitarios compatibles con el uso residencial (disponiendo de accesos independientes a dicho uso) o compatibles con el uso predominante diferente del residencial de la parcela. Quedan comprendidos en la segunda categoría aquellos establecimientos (clínicas sanitarias) cuyo nivel sonoro máximo de emisión no supere los 80 dB(A), debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la normativa en vigor.
 - iii. 3a categoría: Se incluyen los usos sanitarios compatibles en una misma parcela con otros usos urbanos diferentes del residencial (deben disponer de accesos independientes al uso característico de la parcela). Quedan comprendidos en esta categoría los usos sanitarios (centros de salud, hospitales, ambulatorios, etc.) que superen las limitaciones de las categorías anteriores, debiendo adoptar las medidas correctoras que imponga la legislación.
 - iv. 4a categoría: Quedan comprendidas en esta categoría los complejos hospitalarios o ciudades sanitarias cuya implantación, por sus requisitos de accesibilidad, trasiego de personas, así como por los equipos médicos de que deben disponer o instalaciones de cualquier clase, no es aconsejable en zonas urbanas, prefiriéndose su localización en zonas dotacionales específicas, industriales o rústicas.
- b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de los diferentes usos sanitarios anteriormente clasificados, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas según se expresa en las normativas zonales del Libro 3 del presente Plan General:
- i. 1a situación: En la propia vivienda
 - ii. 2a situación: En cualquier planta de edificio de viviendas, siempre que las plantas inferiores no se destinen a vivienda ó en cualquier planta de edificio no residencial.
 - iii. 3a situación: En edificio exclusivo aun en parcela de otros usos.
 - iv. 4a situación: En suelo industrial, parcela dotacional específica ó suelo rústico con autorización de uso excepcional.
4. Categoría y situaciones de los servicios funerarios: A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos con uso de servicios funerarios con respecto a otros usos se



clasifican en tres categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cuatro situaciones según sea su tipo de ubicación relativa:

a. Categorías:

- i. 1a Categoría: Se incluyen los usos de oficinas de los servicios funerarios, con las mismas características que el uso terciario de oficinas (en situación 23), no pudiendo disponer de salas mortuorias o velatorios, salas de autopsia, ni ninguna otra actividad similar. Se aplicarán las mismas reglas de compatibilidad que para el uso terciario oficinas.
- ii. 2a Categoría: Se incluyen los usos de servicios funerarios compatibles con los usos urbanos de la ciudad (en suelo urbano), pero incompatibles con el uso residencial. Quedan comprendidos en la segunda categoría los tanatorios y depósitos de cadáveres, así como salas de autopsia y otros semejantes.
- iii. 3a categoría: Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas. Quedan comprendidos en la 3a categoría aquellos servicios funerarios incompatibles con las áreas urbanas. Tendrán las limitaciones que imponga la normativa sectorial y, en su caso la de prevención ambiental. Se incluyen en esta categoría los cementerios y crematorios.

b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de los diferentes usos de servicios funerarios anteriormente clasificados, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas según se expresa en las normativas zonales del Libro 3 del presente Plan General:

- i. 1a situación: En planta baja, primera y/o sótano de edificios de viviendas, con acceso independiente de las viviendas u otros usos de la parcela.
- ii. 2a situación: En edificio exclusivo aun en parcela de otros usos.
- iii. 3a situación: En polígonos industriales o en parcela dotacional específica.
- iv. 4a situación: En suelo rústico.

5. Categoría y situaciones de los usos asistenciales:

a. Categorías: A efectos de definir la compatibilidad de los establecimientos con uso asistencial con respecto a otros usos se clasifican en tres categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, estableciéndose a su vez cuatro situaciones según sea su tipo de ubicación relativa:

- i. 1a Categoría: Los usos compatibles con la vida familiar o con el uso residencial, como pueden ser las viviendas tuteladas o pequeñas residencias, que son usos alternativos, en todo caso, a las viviendas.



- ii. 2a Categoría: Se incluyen los establecimientos asistenciales compatibles con los usos residenciales o con el uso predominante en el edificio pero requiriendo independencia absoluta de accesos y ambientes.
 - iii. 3a categoría: Instalaciones que por su tamaño, uso y características específicas deben disponerse en parcela de uso exclusivo dotacional.
- b. Situaciones: Según los grados de compatibilidad de los diferentes usos asistenciales anteriormente clasificados, se plantean las siguientes situaciones, de acuerdo con su posición relativa en los inmuebles o zonas según se expresa en las normativas zonales del Libro 3 del presente Plan General:
- i. 1a situación: En la propia vivienda.
 - ii. 2a situación: En edificio de vivienda colectiva, en planta baja, primera y/o sótano, con independencia absoluta de accesos y ambientes.
 - iii. 3a situación: En edificio exclusivo en parcelas dotacionales específicas o en parcelas de usos diferentes del residencial.
 - iv. 4a situación: En suelo rústico.
6. Condiciones particulares de los usos cultural-educativo, sanitario, servicios funerarios, asistencial: En todo caso se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable. Dada la variedad de usos que se regulan en este apartado, las condiciones particulares se asimilarán a las correspondientes a otros usos análogos o equivalentes, entendiéndose, por ejemplo, que las residencias de ancianos son equiparables a usos terciarios hoteleros, los servicios funerarios administrativos, a oficinas y las viviendas tuteladas, al uso de vivienda. Las alturas mínimas, ventilación, dotación de aseos y vestuarios, condiciones de aislamiento, etc., aplicables a estos casos serán las de los usos análogos.

Artículo 41. *Uso de zonas verdes y espacios libres*

- 1. El uso de zonas verdes y espacios libres comprende las parcelas de titularidad pública que comprenden los sistemas generales y locales de uso y dominio público definido en el Plan General.
- 2. Se admitirán de manera ocasional en estos espacios usos de terciario comercial y hostelero con una superficie no superior a los 50 m² construidos.
- 3. Las instalaciones temporales en parques y espacios libres destinadas a ferias, espectáculos o celebraciones deberán recibir autorización específica del servicio de Parques y Jardines, que podrá denegarla en caso de riesgo para el arbolado o la vegetación.
- 4. Se establecen las siguientes prohibiciones:



- a. Las siguientes manipulaciones de árboles y plantas: cortar flores, ramas o especies vegetales, talar, podar, arrancar o partir árboles, grabar o arrancar sus cortezas, clavar puntas, atar a los mismos columpios, escaleras, herramientas, soportes de andamiaje, ciclomotores, bicicletas, carteles, señales o cualquier otro elemento que comprometa la salud del árbol.
 - b. El depósito o vertido, temporal o permanente, de materiales de obra o cualquier clase de productos tóxicos, residuos u otros materiales que puedan dañar las plantaciones sobre los alcorques de los árboles.
5. Se establecen dos niveles de arbolado de las zonas verdes y espacios libres:
- a. Zonas verdes y espacios libres calificados y urbanizados o con proyecto de urbanización aprobado a la entrada en vigor del Plan General: se mantendrá la disposición de arbolado existente o aprobado.
 - b. Zonas verdes y espacios libres de nueva creación: Se entenderá que la zona verde o espacio libre está adecuadamente arbolada cuando la suma de las proyecciones de las copas de los árboles elegidos en estado adulto cubran al menos el 30% de la superficie total del suelo así calificado, debiendo los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecer los diámetros de copa contemplados como estándar. Los servicios técnicos municipales podrán reducir la superficie arbolada de manera excepcional y motivada en función de:
 - i. El carácter previsto para el ámbito, en función de su intensidad de tránsito peatonal y de uso estancial.
 - ii. El soleamiento del ámbito.
 - iii. Las condiciones del entorno natural cercano, y especialmente en los casos en los que se trate de suelos rústicos con algún grado de protección.
 - iv. Condiciones geométricas del ámbito que dificulten especialmente el cumplimiento de esta condición.
 - v. Otras condiciones convenientemente motivadas.