

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1 REGULACIÓN DE USOS

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del Capítulo 12 de esta Normativa.

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable delimitado, o áreas urbanizables en el no delimitado, con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas que para cada sector o área se incluyen en el capítulo 13.

En el Suelo Rústico, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el capítulo 11 de esta Normativa.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

4.2 TIPOS DE USOS

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

4.2.1 USO PREDOMINANTE.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

En Suelo Urbano Consolidado, el Uso Predominante establecido para la zona de ordenanza correspondiente consumirá al menos el SESENTA POR CIENTO (60%) de la edificabilidad total asignada a la parcela.

En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, el uso predominante consumirá al menos el SESENTA POR CIENTO (60%) de la edificabilidad total asignada al sector.

En Suelo Rústico, los usos predominantes serán los definidos como permitidos en virtud del artículo 25.1-a de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

4.2.2 USO COMPATIBLE.

Es aquel que puede coexistir con el uso predominante sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa respecto del uso predominante.

En Suelo Urbano Consolidado, los usos señalados como compatibles para cada zona de ordenanza podrán consumir una edificabilidad siempre inferior al CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad total de la parcela en que se encuentran, debiéndose disponer en edificio de uso no exclusivo, compartido con el uso predominante.

En los sectores Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, en ausencia de una asignación expresa de edificabilidad por el Plan General, el instrumento que establezca la ordenación detallada podrá asignar a los usos compatibles una edificabilidad siempre inferior al CUARENTA POR CIENTO (40%) de la edificabilidad total del sector. En este caso, estos usos podrán alojarse en parcela y edificio de uso exclusivo, si bien la ordenación del ámbito preverá las medidas oportunas para evitar conflictos funcionales y de otro tipo que pudieran derivarse de la coexistencia y concentración de actividades diversas.

En Suelo Rústico, los usos compatibles serán los definidos como autorizables en virtud del artículo 25.1-b de la Ley 5/1999, de Urbanismo, de Castilla y León, con arreglo a la regulación específica que se detalla en el Título 11 de esta normativa para cada categoría de esta clase de suelo.

4.2.3 USO PROHIBIDO.

Es aquel que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

4.3 CLASES DE USOS

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, el Plan General distingue los siguientes usos:

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.
3. Uso Aparcamiento.
4. Uso Dotacional: Equipamientos.
5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
6. Uso de Industria y Almacenes.
7. Usos de Espacios Libres y Zonas Verdes.
8. Uso Agropecuario.
9. Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.4 USO RESIDENCIAL.

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

A. Categoría 1ª, Vivienda unifamiliar: Una única vivienda situada en cada parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a la parte de zona comunal que le corresponda.
- En cualquier caso, deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

B. Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva: cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

- C. **Categoría 3ª. Residencia Comunitaria:** correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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

I. DIMENSIÓN MÍNIMA.

La superficie útil de toda vivienda de promoción libre localizada en una edificación afectada por obras de Rehabilitación, Consolidación, Ampliación o Nueva Planta será igual o superior a treinta y cinco (35) m² y su programa mínimo cumplirá las determinaciones contenidas en el presente epígrafe.

Las viviendas calificadas con algún régimen de protección oficial se regularán por su normativa específica.

Excepcionalmente en casos de edificaciones ya existentes se admitirán en obras de Rehabilitación y Reforma, cuando sea imposible reordenar el espacio sin afectar a la división de propiedad del edificio, superficies inferiores sin que en ningún caso sean admisibles superficies útiles menores a veinticuatro (24) m².

II. CONDICIÓN DE EXTERIORIZACIÓN.

Se considerará que una habitación o local es exterior cuando tenga una fachada mínima de tres metros hacia alguna de las siguientes situaciones:

- A. Calle o plaza.
- B. Espacio libre unido a calle o plaza.
- C. Espacio cerrado en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 15 m. de diámetro.
- D. Espacio cerrado cuyo ancho sea, como mínimo de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel de piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por la Normativa en el muro opuesto o la coronación existente si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal de nivel de piso de la vivienda, en el eje de los huecos, perpendicular a su paramento y hasta el muro opuesto.

III. CONDICIONES DE ACCESO, ILUMINACIÓN NATURAL Y VENTILACIÓN.

La distribución de las viviendas deberá resolverse de tal forma que tenga acceso, directo o a través de portal común, desde la calle, así como fachada mínima de tres metros con huecos a la misma. También deberá tener al menos dos piezas principales destinadas a usos vivideros (salón, comedor, salón-comedor, dormitorios...) que cumplan con la condición de exteriorización expresada anteriormente. Al menos una de ellas tiene que estar en posición "A" o "B" del apartado II del presente artículo.

La superficie vertical de ventanas en estas piezas será mayor o igual a la décima parte de la superficie en planta de la estancia, con un mínimo de 0,5 m².

No se permitirán viviendas, ni piezas vivideras de las mismas, situadas en planta sótano o semisótano.

Ninguna vivienda de nueva planta perteneciente a la tipología de edificación colectiva podrá tener piezas vivideras con el piso en un nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

IV. CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

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

B. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia y garantizará la potencia mínima según superficie útil que se recoge en la siguiente tabla:

| | | | |
|-----------------|---------------------|-------------------------|----------------------|
| Superficie útil | < 80 m ² | 81 a 150 m ² | > 150 m ² |
| Potencia mínima | 3.000 w. | 5.000 w. | 8.000 w. |

C. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y Urbanizable y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo Rústico.

D. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

E. De servicios. Los edificios multifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

F. De ascensores. Será exigible ascensor en los edificios multifamiliares cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Cuando sea necesario realizar un desplazamiento vertical superior a cinco metros, medidos desde la cota de acceso al edificio, para acceder a algún espacio común.
- b) Cuando se superen dos plantas sobre rasante o bajo rasante para el acceso a alguna vivienda.

Los edificios multifamiliares de nueva planta no incluidos en el apartado anterior deberán disponer de las especificaciones dimensionales, de emplazamiento u otras necesarias para la fácil instalación posterior de un ascensor practicable. Se definirá en el proyecto el espacio para la posible ubicación de un ascensor practicable, así como su conexión con un itinerario comunitario practicable. Estará previsto de forma que no sea necesario modificar la cimentación, estructura ni instalaciones existentes en el momento de la instalación, siendo posible realizar las obras en el espacio comunitario del edificio, sin interferir en otros espacios. El espacio así descrito, tendrá la consideración de elemento común del edificio y así figurará en la Declaración de Obra Nueva y/o Escritura de División Horizontal.

En aquellos edificios que requieran la instalación de ascensores se hará en número de uno por cada dieciséis viviendas o fracción.

V. PROGRAMA DE VIVIENDA Y DIMENSIONES MÍNIMAS.

El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio doble y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

- A. Cocina: 6 m^2 , siendo su dimensión mínima 1,6 m.
- B. Salón-comedor: 15 m^2 en vivienda de menos de tres dormitorios y 20 m^2 en vivienda de tres o más de tres dormitorios, con una dimensión mínima de 2,5 m.
- C. Dormitorio: 6 m^2 . el individual y 10 m^2 . el doble, de superficie útil, sin armarios con unas dimensiones mínimas de 2 m y 2,5 m respectivamente.
- D. Baño (inodoro, lavabo, bidé y ducha): 3 m^2 .
- E. Aseo (inodoro, lavabo): $1,10 \text{ m}^2$.
- F. El ancho mínimo de los pasillos será de 0,90 m, pudiéndose producir estrechamientos puntuales de longitud no superior a veinte

(20) centímetros, que dejen un ancho libre no inferior a setenta (70) centímetros.

- G. La altura libre mínima de las viviendas, medida verticalmente entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente, será al menos de dos metros y sesenta centímetros (2,60 m). Dicha altura podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos treinta centímetros (2,30 m) en vestíbulos, pasillos y aseos. En los espacios correspondientes al aprovechamiento bajo cubierta no se fija altura mínima.

VI. OTRAS CONDICIONES.

- A. Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de dormitorio en el caso de tener dos o más dormitorios.
- B. Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.
- C. En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión mínima de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m² de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.
- D. Almacenaje: toda vivienda deberá contar con un trastero de superficie mínima de 2 m² y altura libre no inferior a los dos metros (2 m).
- E. Tendaderos: toda vivienda de más de un dormitorio deberá contar con un tendedero abierto al exterior de al menos dos metros (2 m) de longitud, que cumplirá las condiciones estéticas de esta Normativa, excepto que cuente con un tendedero común para toda la edificación o disponga de un patio que pudiera cumplir tal menester.

4.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

- A. Oficinas:** Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

- **Categoría 1ª:** Oficinas sin atención al público localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- **Categoría 2ª:** Oficinas con atención al público localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- **Categoría 3ª:** Oficinas en edificio exclusivo.

- B. Comercio:** Se entiende por uso comercial el desarrollo de aquellas actividades que tengan como finalidad poner a disposición de consumidores y usuarios bienes y servicios susceptibles de tráfico comercial, preferentemente en los elementos que constituyen el equipamiento comercial o conjunto de ellos, en recinto abierto o cubierto, o instalaciones análogas expresamente autorizadas al amparo de la legislación vigente.

Se entiende por establecimiento comercial los locales y las construcciones o instalaciones de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, quedando incluidos en esta definición los quioscos, y en general, las instalaciones de cualquier clase que cumplan la finalidad señalada en el mismo, siempre que tengan carácter de inmuebles de acuerdo con el artículo 334 del Código Civil.

A partir de las categorías del uso comercial definidas en el apartado 7 del Plan General de Equipamiento Comercial de Castilla y León (Decreto 191/2000), se establecen a su vez las distintas categorías en que cabe clasificar los establecimientos comerciales que albergan estos usos, al objeto de establecer diferencialmente para cada una de ellas las exigencias propias de la normativa urbanística.

Así, los establecimientos comerciales se agrupan en las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª,**
 1. Establecimientos tradicionales y especializados.
 2. Autoservicios.

3. Superservicios.
 4. Supermercados, con superficie de sala de ventas inferior a 1.500m².
 5. Tiendas de convivencia.
 6. Establecimientos de venta de saldos.
- **Categoría 2^a,**
 7. Mercados municipales minoristas.
 8. Galerías comerciales de menos de 1.500m².
 - **Categoría 3^a. Gran establecimiento comercial.**
 1. Supermercados con superficie de sala de ventas entre 1.500m² y 2.500m².
 2. Hipermercados, con superficie de sala de ventas entre 2.501 y 6.000m². Los de superficie de sala ventas superior a 6.000m² quedan prohibidos en el municipio.
 3. Grandes almacenes.
 4. Almacenes populares de superficie de venta superior a 1.500m².
 5. Centros comerciales.
 6. Parques comerciales.
- C. Hostelería:** cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.
- **Categoría 1^a:** Sin espectáculo.
 - **Categoría 2^a:** Con espectáculo.
- D. Hospedaje:** Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- **Categoría 1^a:** Pensiones, casas rurales y casas de huéspedes situadas en cualquier planta de la edificación. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3^a.
 - **Categoría 2^a:** Hoteles y hostales en edificio exclusivo.

4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I. USO DE OFICINAS.

- A. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas / día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
- B. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
- C. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público, no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
- D. La dotación mínima de aseos será:
 - 1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
 - 2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 - 3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

- E. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
- F. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.
- G. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos,

siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

- H. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).
- I. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- J. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m²).
- K. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).

II. USO COMERCIAL.

- A. En categoría 1^a, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - 1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
 - 2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
 - 3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.
- B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- C. Si, en categoría 1^a, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

- D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).
- E. La dotación mínima de aseos será:
1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
 2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.
- En los casos de los apartados 2 y 3 estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- F. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.
- G. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- H. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano.
- I. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
- J. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
1. En locales comerciales de categoría 1^a, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
 2. En los locales de categoría 2^a los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).
 3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2^a, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).

- K. El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
- L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m²), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
- M. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
 - 1. Categoría 2^a: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie comercial, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).
 - 2. Categoría 3^a: Se dispondrán un mínimo de seis plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de sala de ventas.
- N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establece el Plan General.

III. USO HOSTELERO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1^a del uso comercial. En el caso de la categoría 2^a deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.

IV. USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).

Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.6 USO DE APARCAMIENTO.

4.6.1 DEFINICIÓN.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

4.6.2 CLASIFICACIÓN.

A efectos de la presente Normativa se establecen:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.
- Categoría 2ª. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3ª. Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Categoría 4ª. Estacionamientos de bicicletas.

4.6.3 CONDICIONES PARTICULARES.

I. SUPERFICIE.

La superficie mínima útil de los aparcamientos será de 20 m² por plaza de vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.; pero no la destinada a servicios sanitarios, en su caso, u otros usos (almacenillos, vestíbulos de ascensores, etc.). La superficie útil máxima será de 30 m² por vehículo.

II. DIMENSIONES MÍNIMAS.

La dimensión mínima de las plazas, sin considerar accesos, etc., será de 2,25 x 4,50m. con acceso libre suficiente; y si la plaza estuviera cerrada por algún lado por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3m.

El ancho de las calles de acceso a las plazas de garaje, será tal que permita unos radios de giro de 6 metros libres de recorrido. Las vías de reparto, cuando existan plazas de aparcamiento en batería a 90 grados,

tendrán un ancho mínimo de 5 metros, pudiéndose reducir a 4 metros si se encuentran a menos de 60 grados.

Si el aparcamiento es en línea las vías de reparto tendrán una anchura mínima de 3 metros.

III. NÚMERO DE PLAZAS.

El número de plazas de aparcamiento que, en su caso, se establezcan como obligatorias en las ordenanzas de zona, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal, debiéndose satisfacer en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- A. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- B. En un espacio comunal bien sea libre, en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

IV. ACCESOS.

- A. Los garajes deberán tener un acceso dimensionado en función del ancho de calle. En calles con anchura inferior a 15 metros, será de 4 metros; mientras que en calles con anchura igual o superior a 15 metros será de 3 metros.

Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros. En estos casos, el garaje dispondrá de un acceso independiente para peatones, ya sea diferenciando un paso de 1,20 m. en la rampa de acceso, o a través de portal o caja de escalera independiente.

- B. En garajes con capacidad superior a 100 vehículos, el acceso tendrá, en cualquier caso, una anchura no inferior a 5 metros; o dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con las anchuras mínimas indicadas en el párrafo anterior.
- C. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y las rampas con vuelta o giro el 12 %; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo, de 6 metros.
- D. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa, de 4 metros. En esta plataforma, así como en todos los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

- E. En garajes con capacidad superior a 100 plazas se dispondrá de un acceso para peatones independiente de la rampa de acceso a vehículos.
- F. El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso se deberá prever un vestíbulo de independencia suficiente para separar el garaje como sector de incendios independiente, conforme a las especificaciones técnicas de la NBE-CPI. Se exceptúan de esta condición los garajes de las viviendas unifamiliares.

V. VENTILACIÓN.

- A. La ventilación natural y forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo a lo establecido en la vigente norma NBE-CPI. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y medio (2,50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), de manera que en el punto más afectado no se superan los niveles de emisión admisibles en lugares habitados próximos.
- B. Los Servicios Municipales exigirán las medias correctoras necesarias para evitar estas situaciones.
- C. Las desembocaduras por cubierta del edificio sobrepasarán al menos en un metro (1 m) la altura máxima de la construcción propia o colindante y estarán alejadas quince metros (15 m) de cualquier hueco o abertura de construcciones colindantes o propias de locales vivideros.
- D. Deberá instalarse detección de CO en cualquier planta de garaje en sótano o semisótano cuando supere los 200 m^{2.}, debiéndose instalar un detector homologado por la Delegación de Industria cada 200 m^{2.} o fracción.
- E. Los equipos de detección activarán la ventilación forzada automática y estarán localizados en los puntos menos ventilados.
- F. La ventilación forzada se dimensionará para al menos seis (6) renovaciones por hora.
- G. Los garajes - aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

H. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

VI. ILUMINACIÓN.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas. Las instalaciones eléctricas responderán a los requisitos de Reglamento de Baja Tensión vigente en cada momento.

VII. PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO.

En todo tipo de aparcamiento deberán cumplirse estructuralmente las condiciones de la vigente norma contra incendios CPI en función de la dimensión del local, características y usos adyacentes.

En instalaciones de superficie superior a los 2.000 m². Dispondrá de un hidrante en la proximidad del acceso de vehículos, cuando la instalación tenga más de 2.000 m². Por planta se dispondrá de un hidrante por planta.

VIII. DISTRIBUCIÓN.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento, la ubicación de las plazas se marcará sobre el pavimento.

El proyecto presentado para la solicitud de licencia, deberá incluir planos con la totalidad de las plazas de aparcamiento convenientemente representadas y numeradas, así como los pasillos y rampas de acceso. Se indicarán el sentido de circulación, los radios de giro y las anchuras mínimas de paso, así como la situación de las chimeneas y de los patios de ventilación. En un recuadro aparte figurará la superficie útil total y el número de plazas, justificándose que no se supera el límite de 20 m² por plaza.

IX. OTRAS INSTALACIONES.

Se instalará, por cada 500 m² o fracción, una arqueta separadora de grasas previa al desagüe de la planta.

En caso de aparcamientos de uso público deberá contar como mínimo, en lugar próximo a una salida peatonal, de un aseo para hombres, otro para mujeres y otro para minusválidos, formado cada uno de ellos por un anteaseo y aseo con inodoro y lavabo.

En cualquier caso dispondrá de una caja de cincuenta (50) litros de capacidad cada quinientos metros cuadrados (500 m²) para trapos y otra para arena.

X. GARAJES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

- A. Superficie útil mínima: 14 m²
- B. Dimensión mínima de plazas: 2,55 x 4,80 metros.
- C. Ancho mínimo de acceso y rampa, en su caso: 2,50 metros.
- D. Dimensión mínima de espera o meseta de rampa: 2,50 x 3,50 metros.
- E. Pendiente máxima de rampa: 16%.
- F. Se admite ventilación natural por conexión directa del garaje con el exterior.
- G. Deberá disponer de desagüe independiente con arqueta separadora de grasas.

XI. APARCAMIENTO DE BICICLETAS.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

- Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
- El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
- Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

4.7.2 USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

4.7.2.1 Definición.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

4.7.2.2 Clasificación.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Categoría 2ª: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Categoría 3ª: Establecimientos de más de 300 asistentes.
- Categoría 4ª: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

4.7.3 USO EDUCATIVO.

4.7.3.1 Definición.

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

4.7.3.2 Clasificación.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Categoría 2ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Categoría 3ª: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Categoría 4ª: Guarderías infantiles.

- Categoría 5ª: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

4.7.4 USO SANITARIO.

4.7.4.1 Definición.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

4.7.4.2 Clasificación.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m², sin hospitalización. La superficie dedicada a este uso no superará el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2ª: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.
- Categoría 3ª: Otros centros veterinarios.

4.7.5 USO ASISTENCIAL.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

4.7.5.1 Clasificación.

- Categoría 1ª: Sin residencia.
- Categoría 2ª: Con residencia en edificio con uso distinto.
- Categoría 3ª: Con residencia, en edificio exclusivo.

4.7.6 USO RELIGIOSO.**4.7.6.1 Definición.**

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

4.7.6.2 Clasificación.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Categoría 2ª: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

4.7.7 USO DEPORTIVO.**4.7.7.1 Definición.**

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

4.7.7.2 Clasificación.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Categoría 1ª: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Categoría 2ª: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

4.7.8 USO ADMINISTRATIVO.**4.7.8.1 Definición.**

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

4.7.8.2 Categorías.

- Categoría 1ª: en planta baja y primera de la edificación.
- Categoría 2ª: en edificio exclusivo.

4.7.9 USO DE TANATORIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS.

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

4.7.10 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm). para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, será también de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

II. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

III. ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de

parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

IV. APARCAMIENTO.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- A. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
- C. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclator del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

- 1) Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
- 2) El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.
- 3) Para todas las categorías, se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
- 4) Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- 5) Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m².

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

IX. CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

- A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- B. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- C. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de

edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

- D. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

4.8 SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.8.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.9 USO INDUSTRIAL.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1ª.** Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- B. Categoría 2ª.** Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- C. Categoría 3ª.** Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo. Por todo ello, se obliga a localizar estos usos en edificios exclusivos, preferentemente en polígonos industriales.
- D. Categoría 4ª.** Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo Rústico, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.9.2 CONDICIONES PARTICULARES.

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

- A. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por la Ley 11/2003 de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, así como aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

- B. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

| CATEGORIA INDUSTRIAL | VALORES MAXIMOS | LOCALIZACION | | | | |
|----------------------|-----------------|------------------------------------|----------------|---------------------|-----------|----------------------|
| | | SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR | | | | SUELO NO URBANIZABLE |
| | | FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL | | POLIGONO INDUSTRIAL | | |
| | | EDIFICIO NO EXCLUSIVO. | | EDIFICIO EXCLUSIVO | | |
| | | Planta baja. | Otras plantas. | | | |
| Categoría 1ª | A | 500 | 300 | libre (*) | libre (*) | --- |
| | B | 0,05 | 0,05 | 0,10 | 0,10 | --- |
| | C | 10 | 5 | 60 | 100 | --- |
| Categoría 2ª | A | 700 | 500 | libre (*) | libre (*) | --- |
| | B | 0,075 | 0,075 | 0,10 | 0,10 | --- |
| | C | 10 | 5 | 90 | 350 | --- |
| Categoría 3ª | A | --- | --- | --- | libre (*) | --- |
| | B | --- | --- | --- | ilimitada | --- |
| | C | --- | --- | --- | ilimitada | --- |
| Categoría 4ª | A | --- | --- | --- | --- | libre (*) |
| | B | --- | --- | --- | --- | ilimitada |
| | C | --- | --- | --- | --- | ilimitada |

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m² construidos máximos.

B: Kw./m². Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en Suelo Rústico.

- C. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- D. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
 2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- E. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- F. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3), complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado y, en concreto, las siguientes:
1. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
 2. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc..) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
 3. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
 4. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
 5. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
 6. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el

supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.

- G. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- H. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
1. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 2. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
- I. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m^2 y un volumen de 20 m^3 por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- J. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m^2) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m^2).
- K. En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.
- L. La superficie destinada a oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso de producción o almacenaje, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones

concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.10 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización se establecen las siguientes categorías:

- **Categoría 1ª:** Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- **Categoría 2ª:** Zonas Verdes, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- **Categoría 3ª:** Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe.

4.10.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres del capítulo 12 de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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

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

4.11 USO GANADERO.

4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

A los efectos de la intensidad de uso se establece la siguiente tabla de equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM):

| ESPECIE | CLASIFICACIÓN | UGM |
|----------------------|--|-------|
| AVES | Pollos de carne | 0.008 |
| | Gallinas ponedoras | 0.016 |
| | Palmípedos | 0.026 |
| | 25 Avestruces | 1.00 |
| | Otras aves | 0.03 |
| ESPECIES CINEGÉTICAS | Mamíferos mayores (cérvidos, súidos,...) | 0.35 |
| | Mamíferos menores (conejos, liebres, Madres reproductoras) | 0.014 |
| BOVINO | Hasta 6 meses | 0.40 |
| | De 6 meses a 2 años | 0.60 |
| | De más de 2 años | 1.00 |
| CAPRINO | De menos de 1 año | 0.10 |
| | Cabras | 0.15 |
| | Machos adultos | 0.12 |
| EQUINO | Hasta 6 meses | 0.40 |
| | De más de 6 meses | 1.00 |
| OVINO | Hasta 7 meses | 0.034 |
| | De / meses a 1 año | 0.09 |
| | Machos adultos | 0.11 |
| | Ovejas | 0.15 |
| PORCINO | Cerdas reproductoras | 0.50 |
| | Cerdos de engorde | 0.30 |
| | Verracos | 0.35 |
| ABEJAS | 20 colmenas | 1.00 |

Se distinguen tres categorías: