

TÍTULO 6

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 6.1.1.

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Este Título tiene por objeto fijar las condiciones generales en que han de desarrollarse los usos contemplados por el planeamiento (general y de desarrollo).

2. En suelo urbano y en suelo urbanizable, estas condiciones generales pueden quedar matizadas por las condiciones particulares establecidas por las Ordenanzas que recoge el Título 11 de estas Normas.

3. En suelo rústico estas condiciones generales pueden quedar matizadas por el régimen aplicable a cada categoría de suelo rústico señalada en el Título 7 de estas Normas.

4. Cada Capítulo de este Título define una clase de uso, establece las categorías en que se subdivide esa clase de uso y fija las condiciones generales que todas ellas deben cumplir.

ARTÍCULO 6.1.2.

CLASES DE USOS

Los usos se clasifican como sigue:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Servicios Terciarios.
4. Equipamiento y Servicios urbanos –de carácter comunitario-.
5. Espacios Libres.

ARTÍCULO 6.1.3.

SIMULTANEIDAD DE USOS

Cuando una actividad comprenda varias clases o categorías de usos, será necesario que cada una de ellas sea compatible con las demás y que cumpla las condiciones generales, particulares y específicas que corresponden a su clase o a su categoría.

ARTÍCULO 6.1.4.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas condiciones generales son de aplicación a toda obra que no sea de mera conservación o consolidación.

ARTÍCULO 6.1.5.

VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de 10 m. de distancia de los huecos de ventilación y de iluminación natural.

**ARTÍCULO 6.1.6.
LOCALES EN
SOTANO Y
SEMISOTANO**

1. Por debajo de la cota de nivelación no podrá establecerse ninguna actividad que no esté directamente relacionada con la dotación de servicio del inmueble correspondiente, salvo que esté vinculada y unida internamente a un local de planta baja en el que se desarrolle la actividad principal. El uso residencial estará en todo caso prohibido.
2. Excepcionalmente se autoriza el uso independiente de las bodegas citadas en el Artículo 11.1.24.2.C) de estas Normas.

CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 6.2.1. DEFINICION

1. El uso residencial tiene por finalidad proporcionar alojamiento prolongado a las personas.
2. Se distinguen dos **categorías** de uso residencial denominadas:
 - 1ª - **Vivienda**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas, tengan o no parentesco entre ellas, que configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias.
 - 2ª - **Residencia Comunitaria**: Cuando el uso residencial está destinado a proporcionar alojamiento prolongado a personas que no configuran un núcleo con el comportamiento habitual de las familias como, por ejemplo, las casas de huéspedes.
3. Según sus características, este Plan distingue cuatro **tipos** de vivienda denominados:
 - a) **Vivienda unifamiliar**: Cuando la edificación alberga a un solo núcleo familiar por unidad predial.
 - b) **Vivienda colectiva**: Cuando la edificación alberga de manera independiente a más de un núcleo familiar por unidad predial, siendo entonces de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
 - c) **Despacho profesional**: Cuando la actividad profesional es ejercida a pequeña escala, por un máximo de 6 trabajadores, en dependencias de una vivienda y se cumplen las condiciones de compatibilidad señaladas en el Artículo 5.7.1.2 de estas Normas., sin necesidad de emplear medidas correctoras.
 - d) **Pequeña casa de turismo rural**: cuando el turismo rural se desarrolla en viviendas unifamiliares que no cuentan con recepción.

ARTÍCULO 6.2.2. CONDICIONES Y SITUACIONES

1. Se prohíbe el uso residencial en sótanos y semisótanos, sin perjuicio de que puedan ubicarse en dicha situación dependencias auxiliares o complementarias de la vivienda.
2. Toda vivienda deberá tener al menos un hueco de su estancia principal abierto a vía pública (calle, plaza o espacio libre público), a patio abierto a vía pública o a espacio libre privado (ambos de al menos 12 m. de anchura constante y en contacto directo con la vía pública).

ARTÍCULO 6.2.3. PROGRAMA MINIMO DE LA VIVIENDA

1. Se entiende por **vivienda**, aquel alojamiento de superficie útil no inferior a 50 m2. compuesta por al menos:
 - A) Estancia y cocina (que podrán agruparse).
 - B) Un baño, un vestíbulo, un tendedero y un dormitorio principal.
2. Se entiende por **apartamento**, la modalidad de vivienda de superficie útil inferior a 50 m2. y superior a 30 m2. compuesta por, al menos:
 - A) Estancia, cocina y un dormitorio principal (que podrán agruparse), un baño y un tendedero.
 - B) En el cómputo de su superficie útil no pueden tenerse en cuenta las superficies útiles de terrazas, balcones, miradores, tendederos, escaleras o espacios interiores de altura libre inferior a 2,20 m. en general y 1,80 m. en planta bajo cubierta.
3. Queda prohibida la construcción de viviendas con programas que no se ajusten a los señalados en los Apartados anteriores.

4. Toda vivienda quedará compartimentada en piezas de las siguientes características:

Estancia: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,7 m. y con una superficie útil no inferior a la señalada en el cuadro siguiente:

Superficie útil vivienda	Superficie útil estancia	Superficie útil cocina
Hasta 50 m ² .	14 m ² .	7 m ² .
Hasta 65 m ² .	16 m ² .	8 m ² .
Hasta 75 m ² .	18 m ² .	9 m ² .
Hasta 90 m ² .	20 m ² .	10 m ² .

Tabla 3.- Estancias

El lado mayor del rectángulo –3 m- debe quedar apoyado en fachada.

Cocina: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2,50 x 1,80 m. y con una superficie útil no inferior a la señala en el cuadro precedente. La cocina no podrá servir de paso único a otra pieza habitable ni tener acceso directo a baño o aseo.

Dormitorio Principal: Pieza de superficie útil no inferior a 12 m². en la que se puede inscribir un rectángulo de 3 x 2,70 m.

Dormitorio: Pieza de superficie útil no inferior a 6 m² en la que puede inscribirse un rectángulo de 2,70 x 2,00 m.

Baño: Pieza de superficie útil no inferior a 4 m²., dotada de lavabo, inodoro, bidet y bañera o ducha de 1,20 m. de longitud mínima, con acceso directo desde un vestíbulo o un pasillo de la vivienda.

Aseo: Pieza de superficie útil no inferior a 3 m²., dotada al menos de lavabo e inodoro. Toda vivienda de superficie útil superior a 75 m². debe contar con aseo.

Vestíbulo: Pieza de superficie útil no inferior a 2,50 m². en la que se puede inscribir un rectángulo de 1,20 x 1,50 m.

Tendedero: Pieza en la que se puede inscribir un rectángulo de 2 x 1 m. destinado en exclusiva a tender la ropa, sin ser invadido por giros de puerta u otros elementos constructivos o instalaciones.

Si el tendedero es una pieza interior, deberá contar con ventilación forzada y desagüe. Si el tendedero está abierto a fachada, deberá contar con una celosía o sistema similar que impida las vistas desde la vía pública. En ningún caso el tendedero podrá interferir las luces o las ventilaciones directas de las piezas habitables.

En todos los casos el tendedero quedará indisolublemente vinculado a la vivienda correspondiente.

Los tendederos podrán agruparse formando tendederos comunes, localizados en cualquier parte del edificio, siempre que sigan cumpliendo los mismos requisitos de vinculación y superficie útil por vivienda.

Pasillo interior: Espacio de comunicación horizontal entre las demás piezas de una vivienda. Su anchura mínima será de 0,90 m., si su longitud no supera los 3,60 m. En los demás casos su anchura mínima será de 1 m.

5. En programas de piezas agrupadas la superficie mínima será la suma de los mínimos de cada pieza anteriormente regulados.

ARTÍCULO 6.2.4. ALTURA LIBRE

1. En general, el uso residencial tendrá una altura libre mínima de 2,50 m. en al menos el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse esa altura libre hasta 2,20 m. en el 25% restante.

2. En la planta bajo cubierta, cuando el techo de las piezas tenga una pendiente mayor de 36%, la altura libre podrá reducirse a 1,80 m. siempre que por encima de esa altura libre se cumplan las dimensiones y superficies útiles del programa mínimo de vivienda fijado en el Artículo 6.2.3. de estas Normas.

ARTÍCULO 6.2.5. DIMENSIONES DE LOS HUECOS DE PASO

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso principal con las siguientes dimensiones mínimas libres de paso: 203 cm. de altura y 80 cm. de anchura.

2. Las dimensiones mínimas libres de paso de las demás puertas de la vivienda serán: 203 cm. de altura y 70 cm. de anchura.

ARTÍCULO 6.2.6. ACCESOS COMUNES A LAS VIVIENDAS

Además de las condiciones que impone el Artículo 5.6.4. de estas Normas, en el uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones generales:

1. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de 1,10 m. de anchura mínima. En ningún caso las escaleras tendrán tramos con más de 12 peldaños seguidos ni menos de 3.

2. Las escaleras y portales no podrán comunicarse con locales comerciales o industriales.

ARTÍCULO 6.2.7. RESIDENCIA COMUNITARIA

1. Las condiciones generales de aplicación a la residencia comunitaria serán las mismas que las que rigen para la vivienda, salvo que la superficie útil de la residencia comunitaria rebase los 500 m²., en cuyo caso serán de aplicación prioritaria las condiciones generales del uso hostelero.

2. Las habitaciones de las residencias comunitarias tendrán una superficie útil mínima de 6 m²/ persona.

ARTÍCULO 6.2.8. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. En el uso residencial se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida, regularizando siempre al alza las fracciones de plaza.

2. En la categoría de vivienda, se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada apartamento.

3. En la categoría de vivienda se dispondrá de 1,25 plazas de estacionamiento para turismos por vivienda. El 20% de estas plazas podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas señaladas en el art. 6.4.5.2.1.A.a, de estas Normas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.

CAPITULO 3 USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 6.3.1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES

1. El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución al por mayor de materias primas o de productos manufacturados.

2. Se distinguen tres **categorías** de uso industrial, denominadas:

1ª - **Industria** en general: cuando la actividad se desarrolla en parcelas destinadas al uso industrial o en suelo rústico como actividad de interés público.

2ª - **Pequeña industria**: cuando la actividad se desarrolla en naves de pequeño tamaño, hasta 1000 m². construidos, en zonas de uso predominante no industrial.

3ª - **Talleres de reparación y domésticos**: cuando se desarrollan actividades de artes y oficios que pueden ubicarse en edificios destinados a uso residencial, por no causar molestias a los residentes.

A su vez, dentro de los talleres domésticos se distinguen los dos *tipos* siguientes:

a. *Pequeño Taller*: cuando se desarrolla una actividad de escasa entidad industrial, comercial o de servicios, con superficie útil inferior a 100 m². y maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada.

b. *Estudio de arte o artesanía*: cuando se desarrollan actividades artísticas o artesanas en un local de superficie útil inferior a 250 m²., con maquinaria específica de menos de 10 CV. de potencia instalada. En edificios de otros usos, estos estudios no podrán ocupar más del 20% de la superficie útil total.

3. Además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, los talleres domésticos deben cumplir las siguientes condiciones:

A) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen el cumplimiento de las condiciones generales de seguridad y de las condiciones generales ambientales señaladas respectivamente en los Capítulos 6 y 7 del Título 5 de estas Normas.

B) Cumplirán las dimensiones mínimas y las condiciones generales de uso residencial que les sean de aplicación.

C) Estarán dotados, al menos, de un aseo con retrete, ducha y lavabo.

D) Tendrán ventilación natural o forzada.

E) Contarán con un acceso que no cause molestias a los vecinos.

4. Las piezas habitables de este uso tendrán una altura libre mínima de 2,50 m.

ARTÍCULO 6.3.2. SUPERFICIE DE PRODUCCIÓN Y ALMACENAMIENTO

1. Se entiende por superficie de producción y almacenamiento, la superficie útil de todos los locales directamente vinculados a la actividad productiva o al almacenamiento de materiales y productos. De esta superficie quedan pues excluidas las superficies destinadas a oficinas, exposición y venta de productos, estacionamiento de vehículos ligeros, etc.

2. La superficie de producción y almacenamiento sirve de referencia para dimensionar las dotaciones de servicio (aseos y vestuarios, estacionamiento, áreas de carga y descarga, etc.) que precisa el uso industrial.

**ARTÍCULO 6.3.3.
ORDENACIÓN DE LA
CARGA Y
DESCARGA**

1. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 500 m²., la industria deberá contar, en el interior de la parcela, con una zona exclusiva, para carga y descarga, del tamaño de una plaza de estacionamiento para vehículos pesados, más una banda de 1 m. de ancho alrededor de esa plaza.

2. Cuando la superficie de producción y almacenamiento supere los 1000 m²., la industria deberá contar con tantas zonas exclusivas de carga y descarga como múltiplos enteros de 1000 m². tenga esa superficie de producción y almacenamiento.

**ARTÍCULO 6.3.4.
ASEOS Y
VESTUARIOS**

Además de las condiciones exigidas por la normativa de accesibilidad, normativa de higiene y seguridad en los centros de trabajo y el resto de la normativa sectorial que le fuere de aplicación en función de su actividad concreta, en el uso industrial se han de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los locales destinados a vestuarios, aseos o duchas deben ventilar al espacio exterior.

2. Los talleres y la pequeña industria dispondrán, al menos, de un aseo de 3 m². de superficie útil mínima, dotado con inodoro, lavabo y ducha. La industria contará con un aseo para cada sexo, de superficie útil no inferior a 3 m².; la dotación de estos aseos dependerá del número de trabajadores, conforme señale la normativa sectorial de aplicación y en función de su superficie en la siguiente proporción:

>= 500 m². Sup. ---- 2 retretes y 2 lavabos y 2 duchas

>= 1000 m². Sup. ---- 3 retretes y 3 lavabos y 2 duchas

>= 2000 m². Sup. ---- 4 retretes y 4 lavabos y 3 duchas

>= 4000 m². Sup. ---- 5 retretes y 5 lavabos y 3 duchas

Etc.

3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo o zona intermedia de aislamiento.

4. La altura libre mínima en aseos y vestuarios será de 2,50 m.

**ARTÍCULO 6.3.5.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

1. En el uso industrial se dispondrá, en el interior de la parcela, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos o fracción.

2. En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá, en el interior del taller, una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie de producción y almacenamiento.

3. En establecimientos industriales regidos por la Ordenanza 9 (GI), el Ayuntamiento podrá moderar la dotación requerida por el Apartado 1 anterior cuando, en la correspondiente solicitud de licencia de obras, se acredite que la demanda de estacionamiento para turismos y vehículos pesados, propios y ajenos, generada por la industria, queda ampliamente atendida con una dotación menor.

CAPITULO 4 SERVICIOS TERCIARIOS

ARTÍCULO 6.4. DEFINICIÓN

1. Los servicios terciarios tienen por finalidad prestar al público en general servicios tales como alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, administración general, financiera, de seguros, etc.

2. Se distinguen seis modalidades de servicios terciarios, denominadas:

- 1ª - Uso comercial.
- 2ª - Uso hostelero.
- 3ª - Uso de oficinas.
- 4ª - Salas de reunión.
- 5ª - Servicios del automóvil.
- 6ª - Servicios funerarios.

SECCIÓN 1 USO COMERCIAL

ARTÍCULO 6.4.1.1. DEFINICIÓN

1. El uso comercial tiene por finalidad el suministro y la venta de mercancías al por menor así como la prestación de servicios privados a particulares (agencias de viajes, inmobiliarias, peluquerías...).

2. El uso comercial está sujeto a lo dispuesto en la Ley de Comercio de Castilla y León y en su desarrollo (Plan de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, etc.).

3. Se distinguen tres **categorías** de uso comercial, denominadas:

- 1ª - **Pequeño establecimiento comercial o pequeño comercio:** es el establecimiento comercial individual o colectivo, con superficie de venta menor de 1.500 m².
- 2ª - **Mediano establecimiento comercial:** es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta comprendida entre 1.500 m² y 2.000 m².
- 3ª - **Gran establecimiento comercial:** es el establecimiento comercial individual o colectivo con superficie de venta mayor de 2.000 m². Estos establecimientos están sujetos a autorización específica por parte de la autoridad regional competente en la materia.

ARTÍCULO 6.4.1.2. SUPERFICIE DE VENTA

1. Por regla general, se entenderá por superficie de venta la definida como tal por la autoridad regional competente en la materia, teniendo en cuenta los factores correctores aplicables por tipos comerciales según los sectores de venta -alimentarios, bienes de consumo cotidiano, equipamiento del hogar, mercancías singulares...- y según la estructura empresarial del establecimiento -outlets, discounts, franquicias, centros comerciales integrados, mall comerciales, centros abiertos...-.

2. A los efectos de dimensionar las dotaciones (aseos y vestuarios, estacionamiento, etc.) se entenderá por superficie de venta la suma de la superficie útil de los espacios accesibles al público en general, de los espacios ocupados por las mercancías expuestas (escaparates, góndolas, mostradores, etc.) y de los espacios ocupados por los dependientes que atienden directamente al público. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de la superficie de venta las superficies destinadas a oficinas, almacenamiento no accesible al público, zonas de carga y descarga, garajes y aparcamientos y otras dependencias de acceso restringido.

**ARTÍCULO 6.4.1.3.
CONDICIONES
ESPECIALES**

En la implantación de medianos y grandes establecimientos comerciales el Ayuntamiento valorará su repercusión sobre el tejido comercial existente o previsto en su entorno y, en caso necesario, impondrá al promotor del nuevo establecimiento, la adopción de las medidas correctoras oportunas.

**ARTÍCULO 6.4.1.4.
CIRCULACIÓN
INTERIOR**

1. En los establecimientos con superficie de venta inferior a 500 m²., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
2. En los establecimientos con superficie de venta mayor o igual a 500 m²., todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,40 m.

**ARTÍCULO 6.4.1.5.
ESCALERAS**

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie de venta ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

**ARTÍCULO 6.4.1.6.
ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie de venta situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal. Esos ascensores podrán ser sustituidos por unas escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un ascensor.

**ARTÍCULO 6.4.1.7.
ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**ARTÍCULO 6.4.1.8.
ASEOS Y
VESTUARIOS**

1. Según su superficie de venta, los establecimientos comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- A) Para superficies de venta inferiores a 150 m²., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.
- B) Para superficies de venta inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
- C) Para superficies de venta iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m². de superficie de venta.
- D) Para superficies de venta iguales o superiores a 500 m²., dos aseos separados por sexos, con la dotación siguiente en cada aseo:

- >= 500 m². Sup. venta ---- 5 retretes y 5 lavabos
- >= 1000 m². Sup. venta ---- 6 retretes y 6 lavabos
- >= 1500 m². Sup. venta ---- 7 retretes y 7 lavabos
- >= 2000 m². Sup. venta ---- 8 retretes y 8 lavabos
- Etc.

En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes por otros 2 urinarios.

2. Los aseos de los establecimientos comerciales colectivos podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie de venta conjunta, incluyendo en ella la superficie útil de los espacios comunes de uso público.
3. Todos los establecimientos con superficie de venta mayor de 300 m2. dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.
4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.
5. La superficie útil mínima de estos aseos será de 1,00 m2 por aparato.

**ARTÍCULO 6.4.1.9.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

1. En establecimientos con superficie de venta mayor de 500 m2. se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. de superficie construida.
2. Cuando la superficie de venta correspondiente a alimentación supere los 400 m2., se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 m2. de superficie de venta destinada a alimentación, en cuyo caso se descontará esta superficie de venta de la superficie de referencia aplicable al Apartado anterior.
3. Los grandes establecimientos comerciales dispondrán de:
 - A) 6 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos dedicados al uso comercial.
 - B) 2 plazas de estacionamiento para turismos por cada 100 m2. construidos dedicados a los usos de talleres, hostelería, oficinas, salas de reunión o servicios urbanos –de carácter comunitario- compatibles.

**ARTÍCULO 6.4.1.10.
ORDENACIÓN DE LA
CARGA Y LA
DESCARGA**

1. Los establecimientos comerciales con superficie de venta igual o superior a:
 - 1500 m2. en general
 - 750 m2. en alimentación

dispondrán, en su interior, al menos una dársena, para carga y descarga de mercancías, por cada:

- 1000 m2. de superficie de venta destinada a comercio en general
 - 500 m2. de superficie de venta destinada a comercio de alimentación.
2. Estas dársenas tendrán al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre y estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

**ARTÍCULO 6.4.1.11.
PASAJES
COMERCIALES**

1. Los pasajes comerciales, implantaciones de comercio colectivo sobre un espacio libre común, en planta baja deben tener un pasillo de acceso abierto a la vía pública por ambos extremos, con una anchura superior a 4 m. y al 7% de su longitud.
2. Cuando el pasillo haya de servir también de acceso a otros usos, su anchura debe superar en 1 m. la dimensión señalada en el Apartado anterior.

ARTÍCULO 6.4.1.12. GRANDES ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

1. Se permitirá la implantación de grandes establecimientos comerciales en las zonas calificadas al efecto y bajo las condiciones señaladas por el Planeamiento Urbanístico.
2. En todo caso, y siempre de acuerdo con el Plan General de Equipamientos Comerciales de Castilla y León, la concesión de la licencia de edificación quedará supeditada a la moderación y corrección de los impactos negativos que estos grandes establecimientos puedan producir sobre el tráfico, el tejido comercial y la estructura urbana existente o prevista, así como a la introducción de medidas que moderen sus efectos nocivos en el pequeño comercio existente, fomentando iniciativas sociales positivas, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

SECCIÓN 2 USO HOSTELERO

ARTÍCULO 6.4.2.1. DEFINICIÓN

1. El uso hostelero tiene por finalidad proporcionar alimento y alojamiento temporal a las personas.
2. Se distinguen dos **categorias** de uso hostelero, denominadas:

1ª - Hoteles, albergues, hostales, pensiones, establecimientos de turismo rural con recepción y similares.

2ª - Restaurantes, bares, cafeterías, mesones y similares, con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A). (Las discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares y similares son considerados por este Plan como Salas de Reunión).

ARTÍCULO 6.4.2.2. DIMENSIONES

1. Las habitaciones de establecimientos de categoría 1ª tendrán una superficie útil mínima de 6 m2./ persona y contarán con un armario ropero de 1,00 m. de longitud mínima.
2. Las habitaciones anteriores con cocina tendrán la superficie útil anterior incrementada en 7 m2.
3. Los espacios comunes de circulación del uso hostelero en categoría 1ª cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.3. de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.
4. Los bares y restaurantes cumplirán la normativa sectorial de aplicación, en especial todos los aspectos relacionados con la protección contra incendios, la protección acústica, la evacuación de humos de cocina y los demás aspectos ambientales. Cuando en las instalaciones se desarrollen conjuntamente usos aquí conceptuados como Salas de Reunión, en sus dos categorías, se deberán cumplir subsidiariamente todas las condiciones de cada normativa de usos.

ARTÍCULO 6.4.2.3. ASCENSORES

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 30 habitaciones (o fracción adicional).

ARTÍCULO 6.4.2.4. ASEOS

1. Todas las habitaciones dispondrán, bien en su interior bien en su misma planta, aseos con una superficie mínima de 3 m²/habitación.
2. Los espacios comunes destinados al público en general contarán con dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m².
3. Cuando los espacios comunes que no sean de mera circulación tengan más de 200 m² de superficie útil se añadirá, a cada aseo, un retrete y un lavabo por cada 200 m². (o fracción) adicionales. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir los retretes adicionales por otros tantos urinarios.
4. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

ARTÍCULO 6.4.2.5. ALTURA LIBRE

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

ARTÍCULO 6.4.2.6. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

1. Los establecimientos hosteleros de nueva planta (tal y como se tipifican estas obras en el Artículo 12.1.3.8.C). de estas Normas) contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos o por cada 2 habitaciones si resultase de ello un número mayor.
2. En obras de acondicionamiento de locales o de edificios, esta dotación de plazas de estacionamiento para turismos será exigible cuando la superficie útil del establecimiento hostelero supere los 500 m².

SECCIÓN 3 USO DE OFICINAS

ARTÍCULO 6.4.3.1. DEFINICIÓN

1. Las oficinas tiene por finalidad prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, servicios postales y mensajería, de asesoramiento y otros similares. En todo caso, se incluyen en este uso los despachos y consultas profesionales con más de 6 trabajadores.

ARTÍCULO 6.4.3.2. DIMENSIONES

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales directamente relacionados con la actividad. En consecuencia, se excluyen expresamente del cómputo de esa superficie útil las superficies destinadas a aseos, vestuarios, archivos, almacenes, garajes, aparcamientos, instalaciones y otras dependencias no directamente relacionadas con el uso de oficinas.

**ARTÍCULO 6.4.3.3.
ACCESOS
INTERIORES**

1. Todos los itinerarios, horizontales y verticales, accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,20 m.
2. Las puertas accesibles al público tendrán una anchura mínima libre de paso de 0,80 m.

**ARTÍCULO 6.4.3.4.
ESCALERAS**

El número de rampas o escaleras entre plantas será de una cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie útil ubicada en la planta superior. Las escaleras se situarán en los lugares de los que resulten menores recorridos.

**ARTÍCULO 6.4.3.5.
ASCENSORES**

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro de la oficina llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie útil situada por encima o por debajo de la planta de acceso principal .

**ARTÍCULO 6.4.3.6.
ALTURA LIBRE**

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.
2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**ARTÍCULO 6.4.3.7.
ASEOS**

1. Según su superficie útil, las oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
 - A) Para superficies útiles inferiores a 150 m²., al menos un aseo con retrete, lavabo y urinario.
 - B) Para superficies útiles inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
 - C) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m². (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.
2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.
3. En los edificios donde se instalen varios establecimientos, los aseos de las oficinas se podrán agrupar, manteniendo el número y condiciones correspondientes a su superficie útil conjunta, incluyendo en esta la superficie útil de los espacios comunes.

**ARTÍCULO 6.4.3.8.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

En cualquier caso, en el uso de oficinas se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos.

SECCIÓN 4 SALAS DE REUNIÓN

ARTÍCULO 6.4.4.1. DEFINICIÓN

1. Las salas de reunión tienen por finalidad el desarrollo de la vida de relación y de actividades recreativas en salas de juegos de azar, salones de máquinas recreativas, discotecas, clubes nocturnos, salas de fiesta, bares especiales, bares musicales, pubs, discobares, salas con espectáculos, cines, teatros y similares.

2. Se distinguen dos **categorías** de salas de reunión, denominadas:

1ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora no superior a 60 dB(A).

2ª - Establecimientos con instalación musical de emisión sonora superior a 60 dB(A).

3. Para ser compatibles con cualquier uso residencial predominante, la instalación musical de los establecimientos de 2ª categoría debe contar con un limitador que garantice el cumplimiento de los límites de transmisión y recepción sonora que impone el Artículo 5.7.4 de estas Normas.

Cundo estos usos se desarrollen conjuntamente con los de uso hostelero, deberán cumplirse simultáneamente todas las condiciones de cada normativa de usos.

ARTÍCULO 6.4.4.2. CONDICIONES

1. Los itinerarios de circulación de las salas de reunión cumplirán los requisitos que el Artículo 5.6.4.2 de estas Normas impone a los espacios comunes de circulación de los inmuebles de uso colectivo.

2. Se cumplirá la normativa sectorial de aplicación en cada caso así como todo lo relacionado con la protección contra incendios, la protección acústica y vibratoria, la evacuación de humos y gases, el control de olores y demás aspectos ambientales.

ARTÍCULO 6.4.4.3. ASCENSORES

Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de accesibilidad, cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento llegue a ser de una planta, será obligatorio disponer un ascensor por cada 500 m². (o fracción adicional) de superficie útil ubicada por encima o por debajo de la planta de acceso principal .

ARTÍCULO 6.4.4.4. ASEOS

1. Según su superficie útil, las salas de reunión dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

A) Para superficies útiles inferiores a 150 m²., al menos dos aseos, separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros. Cada uno de estos aseos tendrá una superficie útil mínima de 4 m².

B) Para superficies útiles iguales o superiores a 150 m²., dos aseos, separados por sexos, con un retrete, un lavabo y un urinario en el aseo de caballeros, por cada 150 m². (o fracción adicional) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos se hará a través de un vestíbulo de independencia.

ARTÍCULO 6.4.4.5. ALTURA LIBRE

1. En locales y edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en ese lugar.

**ARTÍCULO 6.4.4.6.
DOTACIÓN DE
ESTACIONAMIENTO**

En el uso de salas de reunión se dispondrá una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². construidos, a partir de los 500 m² construidos.

**SECCIÓN 5
SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL**

**ARTÍCULO 6.4.5.1.
DEFINICIÓN**

1. Los servicios del automóvil tienen por finalidad atender las necesidades de estacionamiento y de servicio de los vehículos de motor.

2. Se distinguen tres **categorías** de servicios del automóvil, denominadas:

1^a - **Aparcamiento**: cuando se trata de un estacionamiento al aire libre.

2^a - **Garaje**: cuando se trata de un espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos.

3^a - **Estaciones de servicio**: cuando se trata de una instalación dotada con aparatos de suministro de carburantes en la que se pueden comercializar otros productos relacionados con los vehículos de motor. Los establecimientos asociados, de uso comercial u hostelero, se regirán complementariamente por las condiciones de uso de dichas actividades.

**ARTÍCULO 6.4.5.2.
PLAZA DE
ESTACIONAMIENTO**

1. Se entiende por plaza de estacionamiento la superficie de suelo accesible a vehículos de motor. Según sus características y el carácter del estacionamiento, este Plan distingue:

A) Plaza de estacionamiento para turismos:

a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 2,40 x 4,80 m.

b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán libres entre paramentos o a ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,20 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.

c) Cuando un lado mayor coincida con un paramento y el otro lado mayor limite con otra plaza, la anchura de la plaza se incrementará hasta 2,80 m., permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 2,30 m. en una longitud total máxima de 1,20 m.

d) Cuando ambos lados mayores coincidan con un paramento, la anchura mínima de la plaza será de 2,80 m.

e) Cuando ambos lados menores coincidan con paramentos o limiten con otras plazas (estacionamiento en línea) la longitud de la plaza se incrementará hasta 5,20 m., pudiendo disminuir su anchura hasta 2,20 m.

f) Conforme al art. 6.2.8.3. de estas Normas, se permitirán un porcentaje máximo del 20% de plazas de aparcamiento, que podrán tener unas dimensiones inferiores a las mínimas, siempre que pueda inscribirse en ellas, libres de todo obstáculo, un rectángulo de 4,50 x 2,20 m.

B) Plaza de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores:

a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 1,20 x 2,40 m.

b) Las dimensiones mínimas anteriores se entenderán dimensiones libres entre paramentos o ejes de marcas viales delimitadoras de la plaza, permitiéndose estrechamientos por la existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 1,00 metro en una longitud total máxima de 0,60 m.

C) Plaza de estacionamiento para vehículos pesados:

a) Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 3,00 x 9,00 m.

2. Las plazas de estacionamiento, pasos de peatones, pasillos de maniobra y sentidos de circulación deberán quedar señalizados en el pavimento mediante marcas fijas, debiendo concretarse asimismo en la documentación gráfica del correspondiente proyecto técnico.

3. Los aparcamientos y garajes de carácter colectivo, tanto de uso privado como de uso público, dispondrán de, al menos, una plaza por cada 40 plazas (o fracción adicional) de estacionamiento para turismos, que esté adaptada para su uso por personas con discapacidad. La configuración y dimensiones de esa plaza serán las establecidas en la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

4. En los garajes colectivos de uso privado se admite el cierre de las plazas de estacionamiento con cerramientos perimetrales y puerta de acceso individualizada siempre y cuando los elementos de cierre no afecten a la configuración de las plazas colindantes ni a espacios comunes de circulación o a las vías de evacuación y siempre que los recintos resultantes cumplan los requisitos dimensionales de Apartados anteriores. Si las plazas se compartimentan con elementos ciegos, tendrán la consideración de local de riesgo bajo a efectos de cumplimiento de condiciones de protección contra incendios y contarán con sistema de ventilación independiente.

5. En los garajes privados y en el interior de plazas de estacionamiento cerradas según lo dispuesto en el Apartado anterior, se podrán instalar dispositivos mecánicos homologados para duplicar su capacidad de estacionamiento. Las nuevas plazas de estacionamiento que se generen por instalación de dichos dispositivos no serán computables para el cumplimiento de la dotación de estacionamiento exigible.

**ARTÍCULO 6.4.5.3.
POSICIÓN Y ALTURA
LIBRE MÍNIMA DE
LOS GARAJES.**

1. Los garajes podrán disponerse en cualquier planta, sin perjuicio de las incompatibilidades de uso señaladas en este Plan.

2. La altura libre mínima en estructura entre paramentos de suelo (soleras o cara superior de forjados o losas) y de techo (cara inferior de forjados, losas o entrevigados) será de 2,30 m. excepto en rampas, que tendrá un mínimo de 2,00 m.

3. La altura mínima libre de obstáculos, incluidos descuelgues de vigas, luminarias de todo tipo y otras instalaciones fijas, será de:

A) 2,20 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de turismos, accesos, espacios de circulación y dependencias anejas del garaje. En las plazas de estacionamiento de residentes dispuestas en batería se permite la existencia de descuelgues de conductos de instalaciones con una altura mínima libre de 2,00 m. en una banda de 0,80 m. contigua al lado menor opuesto al acceso a la plaza.

B) 2,00 m. en cualquier punto de la superficie destinada a plazas de estacionamiento de motocicletas y ciclomotores.

**ARTÍCULO 6.4.5.4.
VEHÍCULOS TIPO
PARA EL DISEÑO DE
LOS GARAJES.**

1. Para el diseño de los garajes se establecen vehículos-tipo con las siguientes características:

A) Turismos: longitud 4,50 m., anchura 1,80 m., radio de giro mínimo 4,20 m.

B) Motocicletas: longitud 2,40 m., anchura 0,80 m., radio de giro mínimo 1,70 m.

2. El diseño de los garajes debe permitir que los vehículos-tipo mencionados sean capaces de acceder, salir, moverse y maniobrar con holgura, en todos los trayectos así como efectuar con comodidad la maniobra de estacionamiento en las plazas que les correspondan.

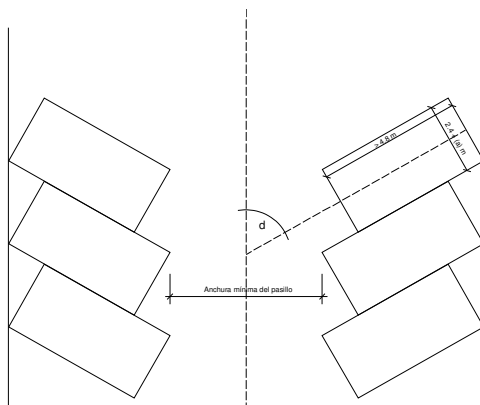
**ARTÍCULO 6.4.5.5.
PASILLOS, CALLES,
ACCESOS Y
RAMPAS.**

1. La anchura mínima de las calles o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para turismos se establece conforme al cuadro adjunto en función de la anchura y disposición de las plazas a las que sirven:

Angulo (d) del eje longitudinal de la plaza con respecto al pasillo	Anchura mínima del pasillo (m)			
	Hasta 0,20 m.	De 0,20 m hasta 0,40 m.	De 0,40 m hasta 0,60 m	Más de 0,60 m.
Más de 75°	5,00	4,70	4,40	4,10
Entre 75° y 60°	4,50	4,30	4,10	3,80
Entre 60° y 45°	4,00	3,80	3,60	3,40
Menos de 45°	3,00	3,00	3,00	3,00

Tabla 4.- Anchura mínima de pasillo

2. La anchura mínima de los pasillos o espacios de acceso a las plazas de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores será de 1,80 m. en cualquier caso.



Dibujo 18.- Anchura mínima de pasillo

3. Las calles de circulación horizontal cumplirán las siguientes condiciones:

- A) Anchura mínima de 3,00 m., las de sentido único de circulación y 5,00 m. las de doble sentido. Si son de uso exclusivo para motocicletas y ciclomotores, las calles tendrán una anchura mínima de 1,80 m.
- B) Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo-tipo sin necesidad de realizar maniobras. Su radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 5 m.
- C) Sólo serán admisibles calles en fondo de saco cuando den servicio a menos de 27 plazas de estacionamiento.

4. El acceso y comunicación rodados entre los diferentes niveles del garaje se efectuará mediante rampas de las siguientes características:

- A) La pendiente máxima de las rampas será del 16 por 100 en recta y del 12 por 100 en curva.
- B) La anchura mínima de las rampas será de 3,00 m. por sentido de circulación.
- C) En curva, el radio mínimo de la rampa, medido en su eje, será de 6,00 m.
- D) La superficie de rodadura de las rampas será antideslizante.

5. Excepcionalmente, en garajes con capacidad inferior a 20 plazas de estacionamiento para turismos, las comunicaciones verticales entre los diferentes niveles del garaje se podrán resolver mediante plataforma monta-coches homologada.

6. Los garajes con más de 100 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida.

Los garajes con más de 250 plazas de estacionamiento para turismos tendrán dos accesos rodados independientes, uno de entrada y otro de salida, dispuestos preferentemente en calles diferentes o, de no ser esto posible, distantes al menos 50 m. entre si.

7. Los vados de acceso a aparcamientos y garajes serán único por parcela, salvo en el caso anterior.

8. El acceso desde la vía pública a rampas de garajes con más de 5 plazas de estacionamiento para turismos contará con una meseta de transición situada entre el desembarco de la rampa o plataforma monta-coches y la alineación oficial. Dicha meseta tendrá una pendiente máxima del 3 por 100, una altura libre mínima de 2,20 m. y unas dimensiones mínimas, libres del barrido de puertas cocheras, de 5,00 m. de largo, medidos en el sentido de la marcha, por 3,00 m. de ancho; dimensiones que deberán ampliarse para facilitar el acceso rodado cuando lo requieran las condiciones de la calle. La meseta de transición solo podrá cerrarse en la alineación oficial en los entornos de interés o cuando su puerta cochera cuente con apertura y cierre mecánicos con accionamiento a distancia y señalización luminosa. En garajes con menos de 5 plazas el espacio de transición o meseta entre la vía pública y la rampa podrá tener una pendiente máxima del 6% en un tramo de al menos 5 m. de longitud.

9. La accesibilidad y evacuación de peatones se rigen respectivamente por el Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras y por las Normas del C.T.E.

ARTÍCULO 6.4.5.6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se exigirá el cumplimiento expreso de las Normas del C.T.E. o aquellas que las sustituyan, en cuanto a condiciones de sectorización, compartimentación, materiales, evacuación, señalización, iluminación de emergencia, detección, alarma, extinción de incendios y demás instalaciones.

ARTÍCULO 6.4.5.7. VENTILACIÓN, ILUMINACIÓN Y SERVICIOS SANITARIOS

1. Todos los locales cerrados de estacionamiento dispondrán de ventilación natural o forzada, siempre según las Normas del C.T.E..

2. Se podrá recurrir a la ventilación natural en los garajes con fachadas exteriores opuestas cuando se practiquen en ellas huecos de suficiente amplitud como para garantizar una adecuada renovación de aire.

3. Ningún punto del garaje se situará a más de 25 m. de un hueco o abertura de ventilación natural.

4. Esos huecos de ventilación natural en fachada se situarán como mínimo a 3,00 m. de todo hueco de ventilación de una pieza habitable.

5. Cuando el garaje no tenga ventilación natural, deberá contar con un sistema mecánico y automatizado de ventilación forzada uniforme en todo el garaje, con una capacidad mínima de seis renovaciones/hora. Este sistema debe quedar también conectado a una red de detectores de CO, en número no inferior a 1 por cada 500 m² (o fracción) de superficie útil, situados en los puntos peor ventilados.

Las salidas de los conductos de extracción de gases de esa ventilación forzada se situarán en la cubierta del edificio.

6. Los garajes tendrán un nivel mínimo de iluminación de 50 lux en la totalidad de su superficie.

7. Los garajes en que se prevea permanencia de personal laboral y los que superen las 100 plazas de estacionamiento para turismos contarán con dos aseos independientes, con inodoro y lavabo el de damas y retrete, lavabo y urinario el de caballeros, ambos practicables para personas con discapacidad.

8. Todos los espacios destinados al uso de Servicios del automóvil o estaciones de Servicio, o garajes con capacidad superior a 100 vehículos, deberán disponer antes de la acometida a la red de saneamiento, de los siguientes elementos:

- Pozo de control para la toma de muestras.
- Arqueta de separación de grasas.
- Arqueta de decantación de sólidos.

La ejecución de estas instalaciones es obligatoria pero podrá ser eliminada alguna de las arquetas siempre que en el correspondiente proyecto de actividad se justifique que en el desarrollo de la actividad no se vierten grasas o metales pesados. En cualquier caso se dispondrá de una arqueta para la toma de muestras por los servicios municipales de dimensiones interiores 1m x 1m x 1m, registrable y accesible.

ARTÍCULO 6.4.5.8. OTROS USOS

En los garajes queda prohibido:

1. El almacenamiento de cualquier material.
2. El ejercicio de cualquier actividad que no obedezca estrictamente al acceso, estancia o limpieza de vehículos.

ARTÍCULO 6.4.5.9. ESTACIONAMIENTOS ROTATORIOS Y DE RESIDENTES UBICADOS EN SUELO PÚBLICO

1. Se entiende por plaza de estacionamiento público rotatorio, la plaza de estacionamiento para turismos que es accesible al público en general mediante el pago de una tarifa por tiempo de utilización.

2. Se entiende por plaza de estacionamiento para residentes, la plaza de estacionamiento para turismos de propiedad pública, en la que el derecho de estacionamiento se otorga temporalmente a su usuario en régimen de concesión administrativa.

3. En un mismo recinto pueden coexistir plazas de estacionamiento rotatorio y plazas de estacionamiento para residentes.

4. Para la creación de nuevos estacionamientos rotatorios o para residentes, además de cumplir las condiciones generales anteriores, será preciso garantizar su adecuación a las condiciones urbanísticas y a la organización del tráfico de la zona en que se ubiquen.

5. En los recintos con estacionamientos rotatorios se podrá autorizar la instalación de servicios al automóvil, como lavado y engrase, con la zonificación y el acondicionamiento adecuados.

ARTÍCULO 6.4.5.10. GARAJES VINCULADOS A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Los garajes y aparcamientos vinculados a actuaciones de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cumplirán además su normativa específica.

ARTÍCULO 6.4.5.11. ESTACIONES DE SERVICIO

1. Además de las disposiciones sectoriales que les fueran de aplicación, las estaciones de servicio cumplirán las siguientes condiciones generales:

- A) Se ubicarán en edificio exclusivo o en los complejos de Grandes Equipamientos Comerciales.
- B) Dispondrán de un número de plazas de estacionamiento para turismos suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas de estacionamiento para turismos por surtidor.
- C) Los talleres de reparación del automóvil anexos a las estaciones de servicio no podrán tener una superficie superior a 100 m². y deberán contar con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie útil de taller.
- D) Ni las estaciones de servicio ni sus talleres anexos causarán molestias a los vecinos o a los viandantes.

2. Las estaciones de servicio contarán con un aseo de 3 m² de superficie útil mínima para cada sexo, dotados al menos de un lavabo, un inodoro y un urinario en el aseo de caballeros.

SECCIÓN 6 SERVICIOS FUNERARIOS

ARTÍCULO 6.4.6.1. DEFINICIÓN

En el uso de servicios funerarios se integran todas las funciones encaminadas a manipular, custodiar y velar cadáveres. También quedan incluidos en este uso las actividades y servicios comerciales, administrativos, etc. directamente vinculados con la actividad principal antes descrita.

ARTÍCULO 6.4.6.2. CONDICIONES

Los servicios funerarios deben cumplir además de la Legislación Autonómica del Decreto 16/2005 que regula la Policía Sanitaria Mortuoria, las condiciones siguientes:

- 1. Se emplazarán en edificio exclusivo.
- 2. La altura libre mínima será de 3 m.
- 3. Contarán con una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². construidos.

ARTÍCULO 6.4.6.3. ASEOS

1. Según su superficie útil los servicios funerarios dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

- A) Para superficies útiles inferiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con retrete y lavabo en el aseo de damas y con retrete, lavabo y urinario en el aseo de caballeros.
- B) Para superficies útiles iguales o superiores a 300 m²., dos aseos separados por sexos, con un retrete, un lavabo y, en su caso, un urinario, cada 100 m². (o fracción) de superficie útil. En este caso, en los aseos de caballeros, se podrán sustituir 2 de cada 3 retretes adicionales por otros 2 urinarios.

2. Los servicios funerarios dispondrán de un espacio vedado al público, independiente del aseo y separado por sexos, destinado a vestuario del personal.

3. En cualquier caso, el acceso desde el resto del establecimiento a estos aseos y vestuarios se hará a través de un vestíbulo de independencia.

ARTÍCULO 6.4.6.4. ALTURA LIBRE

La altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

CAPITULO 5 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS –de carácter comunitario-.

ARTÍCULO 6.5.1. DEFINICIÓN

1. Los equipamientos y los servicios urbanos –de carácter comunitario- tienen por finalidad prestar al público servicios complementarios a la residencia para satisfacer las necesidades que caracterizan las funciones colectivas de la vida urbana.

2. Se distinguen diez **categorias** de equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario-, denominadas:

A) Con carácter **de equipamiento**:

1ª Docente (instalaciones para la enseñanza a cualquier nivel).

2ª Sanitario-Asistencial (asistencia médica en régimen de ambulatorio y hospital, atención a grupos sociales necesitados).

3ª Cultural-Religioso-Asociativo (bibliotecas, museos, salas de exposición, salas de conferencias, celebración de diferentes cultos, etc.).

4ª Deportivo (práctica deportiva, a cubierto o al aire libre).

5ª Ocio y esparcimiento.

6ª Servicios de la Administración Pública.

B) Con carácter de **servicios urbanos**:

7ª Seguridad (bomberos, policía, guardia civil).

8ª Transporte (estaciones de viajeros y mercancías).

9ª Abastecimiento de mercancías (mercados de abastos y centros de distribución mayorista).

10ª Energía, abastecimiento y depuración de aguas, tratamiento de residuos urbanos, telecomunicaciones, etc..

ARTÍCULO 6.5.2. APLICACIÓN

1. Las condiciones generales del uso equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- son de aplicación a todas las parcelas señaladas con los códigos EQ y SER en los planos de ordenación.

2. La manzana (o porción de manzana) que no tenga asignado, en los planos de ordenación, un uso concreto podrá destinarse a albergar cualquiera de las categorías de uso definidas en el Artículo 6.5.1.2. de estas Normas.

3. Algunas manzanas (o porciones de manzana) tienen asignado, en los planos de ordenación, un uso preferente. No obstante, si las condiciones urbanísticas o sociales aconsejaren el cambio de ese uso por otro de los definidos en Artículo 6.5.1.2. anterior, el cambio no constituirá modificación de este Plan. La relación de usos compatibles entre sí será, para cualquier uso de equipamiento: el docente, el sanitario – asistencial, el cultural – religioso – asociativo, el deportivo, el de ocio y esparcimiento y los servicios de la Administración Pública; y para cualquier uso de servicios urbanos, serán compatibles: los de seguridad, transporte, abastecimiento de mercancías y todos los que incluyan instalaciones de energía, abastecimiento y saneamiento y depuración de aguas, el tratamiento de residuos urbanos, las telecomunicaciones...

4. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen, forma ...- sólo serán de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva construcción.

ARTÍCULO 6.5.3. COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para uso de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario-, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines perseguidos, excepción hecha del uso residencial en el que solo cabe, cuando resulte necesaria, la residencia comunitaria o la vivienda colectiva para miembros de las fuerzas y cuerpos de seguridad.

ARTÍCULO 6.5.4. CAMBIO DE CATEGORÍA

1. La permuta entre usos de equipamiento es posible para los usos pormenorizados de las parcelas, cuando quede cabalmente justificado que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio.
2. La permuta entre usos de servicio comunitario solo es posible cuando un informe técnico municipal acredite que el uso anterior o previsto no responde a necesidades reales de la sociedad o que estas quedan satisfechas por otro medio. Se mantendrá siempre el carácter público o privado de dicho uso.
3. En ningún caso las permutas anteriores constituyen modificación de este Plan.

ARTÍCULO 6.5.5. EDIFICACIONES ESPECIALES

Excepcionalmente, cuando las características del equipamiento o del servicio urbano de carácter comunitario hagan improcedentes las condiciones particulares de edificación señaladas en las Ordenanzas 10 y 11, el Ayuntamiento podrá alterar estas últimas mediante la aprobación definitiva de un Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 6.5.6. DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO Y ZONAS DE CARGA Y DESCARGA

1. Los usos de equipamiento y servicios urbanos –de carácter comunitario- dispondrán al menos de una plaza de estacionamiento para turismos por cada 100 m². de superficie construida, que serán incrementadas del modo siguiente:

A) Cuando pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 personas de aforo, excepto en el uso religioso, para el que será suficiente una plaza de estacionamiento para turismos por cada 50 personas.

B) En el equipamiento sanitario, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 5 camas hospitalarias.

C) En los mercados de abastos y centros de distribución mayorista, al menos una plaza de estacionamiento para turismos por cada 25 m². de superficie de venta.

2. Los equipamientos docentes ubicados en edificios exclusivos contarán dentro de la parcela con una plaza de estacionamiento para autobuses por cada 250 alumnos.

3. Los mercados de abastos y los centros de distribución mayorista dispondrán, por cada 1.000 m². de superficie útil, de una dársena de al menos 9 m. de largo, 4 m. de ancho y 3,40 m. de altura libre, situada dentro de la parcela. Estas dársenas estarán dispuestas de tal forma que las operaciones de carga y descarga se puedan desarrollar en cada una de ellas sin entorpecer el funcionamiento de las demás.

ARTÍCULO 6.5.7. ALTURA LIBRE

1. En los edificios de uso exclusivo, la altura libre mínima será de 3,00 m. en todas las plantas.

2. En los edificios con otros usos, la altura libre mínima será la que señale la Ordenanza de aplicación en la parcela.

ARTÍCULO 6.5.8. EQUIPAMIENTO DOCENTE

La altura de fachada de los equipamientos docentes destinados a la enseñanza preescolar o básica no podrá superar las 3 plantas. Salvo indicación contraria se podrá obviar el cumplimiento de esta condición en el caso de que, para poder disponer de suficientes espacios libres, sea necesario dejar diáfana la planta baja del edificio, en cuyo caso la planta baja no contará a efectos de la medición de la altura de fachada.

**ARTÍCULO 6.5.9.
EQUIPAMIENTO DE
OCIO Y
ESPARCIMIENTO**

El equipamiento de ocio y esparcimiento ha de cumplir estas condiciones generales y lo prescrito por la normativa de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

**ARTÍCULO 6.5.10.
EQUIPAMIENTO
RELIGIOSO**

En el equipamiento religioso, la suma de las superficies útiles destinadas a actividades complementarias, diferentes al culto, incluidas las de residencia, sólo podrá alcanzar el 50% de la superficie útil destinada al propio culto. En todo caso, estas actividades complementarias deberán cumplir las condiciones de todo orden que les sean de aplicación.

**ARTÍCULO 6.5.11.
EQUIPAMIENTO
DEPORTIVO**

1. En las parcelas destinadas a equipamiento o servicios urbanos –de carácter comunitario- de categoría 4ª se han de cumplir las condiciones generales siguientes:

- 1) Coeficiente de edificabilidad (m2./m2.): 0,5
- 2) Coeficiente de ocupación: (*) 60%
- 3) Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado
- 4) Las alturas de fachada y de edificación serán las que requiera el carácter de la instalación.

2. Los equipamientos y servicios urbanos –de carácter comunitario- ubicados en edificios con otro uso cumplirán las condiciones particulares de la Ordenanza de aplicación en la parcela.

(*) Computan todas las instalaciones, incluidas las descubiertas.

**ARTÍCULO 6.5.12.
SERVICIOS DE LA
ADMINISTRACIÓN
PÚBLICA**

Los servicios de la Administración Pública cumplirán las condiciones generales señaladas para el uso de oficinas en todo aquello que les sea aplicable.

CAPITULO 6 ESPACIOS LIBRES

ARTÍCULO 6.6.1. DEFINICIÓN

1. Los espacios libres son las áreas urbanas no edificables que se destinan al descanso, al paseo y al esparcimiento de la población, independientemente de que su uso sea público o privado.

2. Se distinguen cuatro **categorías** de espacios libres, denominadas:

1ª - **Parques**: cuando se trata de grandes espacios libres de uso público con predominio de arbolado de alto porte, destinados preferentemente al ocio, al paseo y a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad en su conjunto. Los parques configuran el Sistema General de Espacios Libres Públicos.

2ª - **Jardines**: cuando se trata de pequeños o medianos espacios libres de uso público, ajardinados y destinados al esparcimiento y mejora de los diferentes barrios de la ciudad. Los jardines configuran los Sistemas Locales de Espacios Libres Públicos.

3ª - **Plazas y paseos urbanos**: cuando se trata de pequeños espacios libres de uso público, urbanizados y destinados a facilitar el encuentro y la relación social. Las plazas y paseos urbanos pertenecen al sistema viario típicamente urbano y pueden pertenecer a los Sistemas Generales o Locales.

4ª - **Huertas**: cuando se trata de pequeños espacios privados, destinados al cultivo hortícola tradicional.

ARTÍCULO 6.6.2. PARQUES

1. Los parques mantendrán en todo caso la primacía de la zona arbolada sobre la ajardinada o acondicionada mediante urbanización.

2. Los parques deberán contar además con elementos de juego para niños así como con áreas comunes para la práctica de juegos y deportes no reglados.

3. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

4. Los parques de superficie superior a 10 Has. contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible en todo caso la presencia de agua en al menos un 5% de la superficie del parque.

3. El tratamiento paisajístico de los parques deberá integrar, con un alto nivel de calidad, las zonas verdes, los elementos arquitectónicos propios y el entorno urbano próximo.

4. La dotación mínima de agua en los parques de ribera será de 7 l/m²/día; en el resto de parques la dotación máxima de agua será de 2 l/m²/día. El riego de para árboles y arbustos se efectuará por goteo.

5. El número mínimo de puestos de asiento disponibles será de 300 puestos por hectárea.

ARTÍCULO 6.6.3. JARDINES

1. Los jardines mantendrán en todo caso la primacía de la zona vegetal sobre la acondicionada mediante urbanización.

2. En todo caso su índice de permeabilidad no será inferior al 50%.

**ARTÍCULO 6.6.4.
ACCESO A LOS
EDIFICIOS DESDE
LOS PARQUES Y
JARDINES**

Los edificios ubicados a orillas de un espacio libre podrán contar con un acceso peatonal y rodado de 3 m. de ancho desde la vía pública rodada más próxima hasta el garaje del edificio.

**ARTÍCULO 6.6.5.
CONDICIONES
GENERALES DE LAS
PLANTACIONES**

Los proyectos que incluyan plantaciones urbanas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En el diseño de los espacios libres, el conjunto de las formaciones vegetales integradas por arbolado de sombra, praderas arboladas, setos, macizos arbustivos, especies leñosas tapizantes y plantas trepadoras debe ocupar más del 50% de la superficie total ajardinada.
2. Las praderas de césped y los parterres de plantas anuales de flor deberán reservarse para cumplir una misión específica y, como norma general, no ocuparán más del 20% de la superficie total ajardinada.
3. La vegetación de los espacios libres se plantará directamente sobre el suelo. Éste deberá proporcionar las condiciones territoriales, físicas, químicas y biológicas adecuadas para que las plantas alcancen el crecimiento, el desarrollo y el porte naturales a su especie. La presencia de alcorques, maceteros, jardineras y envases separados del suelo obedecerá únicamente a razones puntualmente justificadas y como complemento de la vegetación plantada.
4. Los emplazamientos de plantación tendrán las dimensiones y características espaciales (separación mínima entre especies y a otros obstáculos) adecuadas para garantizar el pleno desarrollo de las especies vegetales que sustenten.
5. Los espacios que utilicen el agua como valor ornamental (fuentes, estanques, etc.) buscarán con su diseño la integración de la vegetación y de su fauna asociada y la localización de áreas de recarga de los acuíferos.