

**TÍTULO 4**  
**REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN**

## **TÍTULO 4. REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 4.1. REGULACIÓN GENERAL**

#### **Artículo 4.1.1.- RÉGIMEN**

Estas Ordenanzas regulan los diferentes usos y actividades que pueden llevarse a cabo sobre el territorio y en los inmuebles incluidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Torrelavega.

#### **Artículo 4.1.2.- CLASES DE USOS**

A efectos de estas normas y de las que, en desarrollo de este Plan General se incluyan en los Planes Parciales y Especiales, se diferencian los usos siguientes:

- 1.- Usos Básicos
- 2.- Usos Globales
- 3.- Usos Permitidos
- 4.- Usos Tolerados
- 5.- Usos Prohibidos
- 6.- Usos Públicos
- 7.- Usos Privados
- 8.- Usos Colectivos

#### **Artículo 4.1.3.- USOS BÁSICOS**

- 1.- Constituyen la ordenación y regulación básicas de usos y actividades de este Plan General. Estos Usos Básicos podrán agregarse dentro de un mismo predio o edificio, de acuerdo con las características y compatibilidades definidas en estas Ordenanzas.
- 2.- Con la asignación de Usos Básicos se establece de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de las zonas que el Plan define dentro de su ámbito territorial.
- 3.- La asignación de un Uso Básico determina simultáneamente, tanto las actividades a que puede dedicarse la nueva edificación, como el régimen de tolerancia y sustitución de usos ya existentes.

#### **Artículo 4.1.4.- USOS GLOBALES**

En las diferentes zonas del Suelo Urbanizable Programado o No Programado, el Plan General puede definir Usos Básicos o bien Usos Globales. Estos Usos Globales comprenderán una determinada agregación de Usos Básicos autorizados, que el correspondiente Plan Parcial deberá atribuir de forma específica a cada predio.

#### **Artículo 4.1.5.- USOS PERMITIDOS**

- 1.- Son usos permitidos por el Plan los siguientes:
  - a) Los Usos Básicos o Globales asignados en cada caso.
  - b) Los usos existentes con anterioridad que queden incluidos en los Usos Básicos o Globales asignados por el Plan en cada caso.
- 2.- Se podrán permitir como Usos Temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística y siempre que no supongan incompatibilidades de uso.

- 3.- Se podrán permitir como usos provisionales los que, por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes puedan autorizarse con carácter provisional en los términos dispuestos por el Artículo 58.2. de la Ley del Suelo, por causas de interés público o ejecución de obras necesarias.

#### **Artículo 4.1.6.- USOS TOLERADOS**

- 1.- Son Usos Tolerados los usos existentes con anterioridad que aún no coincidiendo con los usos propuestos para cada caso no se encuentren incluidos en alguna de las circunstancias de fuera de ordenación urbanística definidas en estas Normas.
- 2.- La condición de Uso Tolerado permitirá la realización de obras de ampliación o reforma, dentro de los límites establecidos para el Uso Básico correspondiente. En este supuesto, las obras deberán incluir las necesarias para adecuarse, en lo posible, a las nuevas especificaciones exigidas al uso correspondiente.
- 3.- La supresión de la actividad de un Uso Tolerado será causa de extinción del mismo, no pudiendo implantarse de nuevo ni ser sustituido por otro uso que no sea de los permitidos por este Plan.

#### **Artículo 4.1.7.- USOS PROHIBIDOS**

- 1.- Son Usos Prohibidos los no autorizados ni tolerados de forma general o específica por la normativa de este Plan, las Ordenanzas de Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos, Ordenanzas Municipales en general, o las disposiciones legales de aplicación en materia de actividades, medio ambiente, seguridad, salubridad o moralidad en su caso.
- 2.- Se entenderán que son Usos Prohibidos aquellos que, aún no estando expresamente vedados, son incompatibles con los Usos Permitidos, incluso aunque se les someta a restricciones en la intensidad de uso.

#### **Artículo 4.1.8.- USOS PÚBLICOS Y PRIVADOS**

- 1.- Son Usos Públicos, a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
- 2.- Son Usos Privados los que, no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.
- 3.- En los Usos Públicos se comprenden asimismo los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
- 4.- Ningún Uso Público podrá ser sustituido por un uso privado, salvo expresa autorización del Plan.

#### **Artículo 4.1.9.- USOS COLECTIVOS**

- 1.- Son usos Colectivos los que utilizando bienes y titularidad privadas se dirigen a una utilización pública o semipública y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
- 2.- El mantenimiento de cualquier Uso Colectivo existente se considera de interés público y utilidad social, aun cuando no haya sido recogido como uso propuesto. En

consecuencia, para la supresión de un uso colectivo o su sustitución por otro, cualquiera que sea éste, se exigirá la autorización del Ayuntamiento, quien podrá denegarla en razón del interés general del mantenimiento de la actividad.

#### **Artículo 4.1.10.- USOS FUERA DE ORDENACIÓN**

- 1.- Se consideran fuera de ordenación con carácter transitorio o definitivo los usos existentes que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Tener declaración expresa de “fuera de ordenación” por el Plan General o por los Planes Parciales o Especiales que, en desarrollo del mismo, puedan redactarse.
  - b) Estar afectado, bien por una propuesta de uso dotacional o por nuevo trazado de viales, según las determinaciones del Plan General.
  - c) Estar en situación de incompatibilidad dentro del mismo edificio, de acuerdo con lo regulado en estas Normas.
  - d) Cuando los efectos de repercusión ambiental de cualquier actividad vulneren los niveles máximos regulados en estas Normas, en Ordenanzas Municipales apropiadas o en cualquier disposición legal en materia de actividades, medio ambiente, seguridad, salubridad o moralidad.
  
- 2.- Tendrá carácter transitorio la situación de “fuera de ordenación” cuando un uso existente, incluido en alguna circunstancia de las previstas en los puntos c) y d) del apartado anterior, pueda regularizar dicha circunstancia mediante el establecimiento de restricciones o medidas correctoras sobre la intensidad o forma de uso, adquiriendo, en consecuencia, la consideración de uso permitido o tolerado.

El plazo máximo de adaptación para estos usos se fija en cinco años desde la aprobación de este Plan, con independencia de los plazos particulares que puedan exigir las disposiciones específicas en su caso.
  
- 3.- Tendrá carácter definitivo la situación de “fuera de ordenación” cuando un uso existente esté afectado por alguna de las circunstancias previstas en el apartado primero de este artículo y no pueda reunir las condiciones prescritas en el apartado 2.
  
- 4.- La consideración de “fuera de ordenación” transitoria o definitiva de un uso impide la autorización de obras de consolidación, aumento de volumen, ampliación, modificación o incremento del valor de expropiación de la instalación, pero si permite pequeñas reparaciones que exigiase la higiene, ornato y conservación.
  
- 5.- Los usos fuera de ordenación por tener asignado un uso propuesto de carácter dotacional, podrán ser extinguidos por el Ayuntamiento mediante expropiación del inmueble correspondiente dentro de los quince años siguientes a la aprobación de este Plan, en defecto de la aplicación de cualquier otro sistema de actuación previsto en la Ley del Suelo.
  
- 6.- Se considera que un uso fuera de ordenación se extingue cuando la persona natural o jurídica que ostenta la titularidad del uso cesa en el ejercicio del mismo, no pudiendo alquilar, traspasar o vender el derecho al mantenimiento de dicho uso.
  
- 7.- No quedarán fuera de ordenación los usos existentes en edificios catalogados, salvo los que no lo estuvieran por los supuestos regulados en el punto d) del apartado 1 de este artículo.

## **CAPÍTULO 4.2. USOS BÁSICOS**

### **Artículo 4.2.1.- CLASIFICACIÓN**

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

- 1.- Vivienda familiar
- 2.- Vivienda colectiva
- 3.- Comercio
- 4.- Almacenes - exposición - venta
- 5.- Oficina
- 6.- Hostelería
- 7.- Locales de espectáculo
- 8.- Edificios de espectáculo
- 9.- Locales de reunión
10. Talleres
11. Industrias
12. Almacenaje
13. Garajes y servicios del automóvil
14. Estacionamiento
15. Gasolineras
16. Colectivos:
  - Escolar
  - Cultural
  - Asociativo
  - Religioso
  - Institucional
  - Asistencial
  - Otros
17. Parques y Jardines
18. Recreo y expansión
19. Deportivo
20. Usos especiales
21. Usos agropecuarios

### **Artículo 4.2.2 DISPOSICIONES GENERALES**

- 1.- La obligatoriedad de cumplimiento de las especificaciones correspondientes a cada uno de los Usos Básicos, se entiende sin perjuicio de cuantas otras dimanen de organismos de la Administración competentes y les fuesen de aplicación.
- 2.- Dada su condición de usos propuestos, las disposiciones de este capítulo se regulan para los usos de nueva implantación o sustitución de otros existentes y para la adaptación de usos existentes tolerados.

## SECCIÓN 1ª VIVIENDA FAMILIAR

### Artículo 4.2.3. DEFINICIÓN

- 1.- La vivienda comprende los espacios, locales o dependencias destinados a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:
  - a) Edificación unifamiliar, es la construida sobre parcela independiente y exclusiva; podrá albergar la residencia de un núcleo familiar, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.
  - b) Edificación plurifamiliar es el edificio con acceso y elementos comunes a varias viviendas familiares.
- 2.- Se entenderá que constituyen parte de este uso los talleres domésticos y los despachos profesionales afectados al usuario de la vivienda en superficie no mayor del 25% de esta y siempre que no causen molestias equiparables a un uso distinto al de vivienda en sentido estricto.
- 3.- No se autorizarán las viviendas familiares que incumplan el Programa mínimo de vivienda en edificios de nueva construcción o por segregación o división de los existentes.

### Subsección 1ª CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR

#### Artículo 4.2.4. CONDICIONES ESPACIALES

- 1.- Programa mínimo: Toda vivienda deberá constar, como mínimo, de estancia - comedor, cocina y dormitorio doble y cuarto de aseo dotado de lavabo, retrete y ducha.
- 2.- Dimensiones mínimas de los locales: Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil, en razón al programa familiar.
  - Estancia - comedor: Siempre deberá poder inscribirse un círculo de tres metros de diámetro y tener la siguiente superficie:

<u>Nº de dormitorios</u>	<u>Superficie útil m2</u>
1	14
2	16
3	18
4 o más	20

En el supuesto de incorporar la cocina a la estancia - comedor la superficie mínima será la suma de las superficies mínimas correspondientes.

- Cocina:

<u>Nº de dormitorios</u>	<u>Superficie útil m2</u>
1	5
2	6
3	8
4 o más	108

- Dormitorio doble: 11 m2 y círculo inscriptible de diámetro mínimo 2,60 metros.
- Dormitorio sencillo: 7 m2 y círculo inscriptible de diámetro mínimo 2,00 metros.
- Cuarto de aseo: 4 m2 y círculo inscriptible de diámetro mínimo 1,5 metros para al menos uno de los que se proyecten.

- Pasillos: La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m. Podrán existir estrangulamientos máximos de 0,80 m. en longitudes máximas de 0,30 m., nunca situados frente a la puerta. Los pasillos permitirán el paso a cualquier habitación de un rectángulo en planta de 0,40 m X 1,60 m.
  - Tendederos: Toda vivienda de más de un dormitorio situada en edificio plurifamiliar estará dotada de una superficie abierta de, al menos, tres metros cuadrados para viviendas de tres o más dormitorios y dos metros cuadrados para las de dos dormitorios, destinados a tender la ropa. Esta dependencia o espacio, si estuviera situada sobre la fachada que da a la vía pública o si fuera visible desde la misma, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías que impidan ver de forma ostensible la ropa tendida.
- 3.- Superficie mínima de la vivienda: No podrá haber una vivienda de superficie útil total menor de 40 m<sup>2</sup>.
- A los efectos de esta normativa, se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor de 2,20 metros excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores, así como elementos estructurales y canalizaciones.
- No se computarán a estos efectos los sótanos, garajes o locales de servicio común, en cuanto a las terrazas, balcones, tendederos y similares, se computarán con criterios similares a los aplicables por la legislación general de viviendas de protección oficial (VPO).
- 4.- Alturas. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 metros. Las plantas bajo cubierta se regirán por las Normas de Habitabilidad de la C.A. de Cantabria, reguladas en el Decreto 141/1.991, de 22 de Agosto. Se permite una altura de 2,20 metros para baños y pasillos.
- 5.- Condiciones de distribución.
- a) El acceso al cuarto de aseo no podrá hacerse a través ni de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso se dispone a través de la estancia - comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una dependencia con doble puerta.
  - b) En las viviendas con más de un cuarto de aseo, podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, al menos uno de los cuartos de aseo cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
  - c) Las cocinas tampoco servirán de paso directo a dormitorio.
  - d) Los dormitorios no servirán de paso a ninguna pieza con la excepción de lo señalado en el apartado b) de este punto.
  - e) El acceso al tendedero se realizará desde la cocina.
- 6.- Las condiciones de superficies mínimas de las viviendas no serán aplicables a las viviendas de protección oficial, que se regirán por su ordenanza específica.

#### **Artículo 4.2.5. CONDICIONES HIGIÉNICAS**

- 1.- Vivienda exterior:
- a) Toda vivienda deberá ser exterior. Se considerará vivienda exterior aquella cuyas habitaciones vivideras, estancia - comedor y dormitorios, tengan sus huecos de iluminación y ventilación recayendo a espacio calificado como viario o a espacio abierto inmediato a éste, siempre que sea espacio libre exterior, o

propio de la vivienda en tipologías unifamiliares, o que den simultáneamente a viario y a patio de manzana.

- b) Se autoriza la ventilación de dormitorios a patio de parcela en número no superior al reflejado en el siguiente cuadro:

<u>Nº de dormitorios de la vivienda</u>	<u>Nº de dormitorios a patio de parcela</u>
1	1
2	2
3	2
4 o más	2

c) Salvo los baños, aseos, distribuidores y vestíbulos, ningún local sin luz y ventilación natural, permitirá la inscripción de un rectángulo de 0,70 m X 1,80 m. en planta.

2.- Viviendas en sótano: Quedan expresamente prohibidas las viviendas en sótano o semisótano

3.- Iluminación:

- a) Con el fin de asegurar una adecuada iluminación en las viviendas, todas las habitaciones dispondrán de ventanas con superficie acristalada mayor o igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Podrán exceptuarse de esta condición los cuartos de aseo.
- b) Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz en los dormitorios y estancias disponiendo para ello de los sistemas adecuados a este fin o dejando resuelta la posibilidad de colocación, por el usuario, de elementos que tengan carácter de mobiliario y que sirvan a este fin.

4.- Ventilación:

- a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones instantáneas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/10 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica.
- b) Las cocinas tendrán conductos de ventilación y eliminación de humos, de acuerdo con la Normativa vigente.

#### **Artículo 4.2.6.- CONDICIONES DE LOS SERVICIOS**

- a) Se considerará parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.
- b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 80l./día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s por grifo de agua fría de 0,10 l/s de agua caliente.

Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso y en los emplazamientos previstos se situarán en condiciones de cómodo uso al menos, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.



- c) El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
- d) La vivienda deberá tener instalado o previsto un sistema de calefacción que permita su calentamiento a una temperatura mínima de 18°C medidos a 1,5 m. de altura en el centro de cada habitación.
- e) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes y, en ningún caso, podrán constituir peligro o molestias para los vecinos. En todo caso, entre las 22 horas y las 8 horas, el nivel sonoro admisible en el dormitorio del vecino más afectado, con las ventanas abiertas, no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal al ambiental sin valores punta accidentales.
- f) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites ya expresados.

### **Subsección 2ª Condiciones de los edificios con vivienda**

#### **Artículo 4.2.7. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA**

- 1.- El usuario deberá poder acceder al edificio o parcela de la vivienda libremente desde el espacio público exterior.
- 2.- El portal tendrá unas dimensiones mínimas en planta de 2,50 m. de anchura por 2,00 m., y una altura no menor de 2,40 m.
- 3.-
  - a) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación horizontales limitadas por parámetros u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m. por 0,70 m. y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación en caso de fuego, de la población a que sirvan.
  - b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínima de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- 4.-
  - a) Las escaleras podrán tener un ancho mínimo de 1,00 m. en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m. en casas de hasta 30 viviendas, y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con una anchura mínima de 1,00 m. o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.
  - b) Las escaleras no tendrán tramos mayores de 16 peldaños y a 40 cm. de cualquier barandilla se cumplirá que la anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm. y la altura máxima de las tabicas de 18 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.
  - c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m., excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 1 m.
  - d) No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo de existir un vestíbulo intermedio con puertas resistentes a 90 minutos de fuego.

e) Para alturas del edificio iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta tenga una superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup> en planta y se disponga de un ojo de escalera de igual dimensión con una anchura mínima para ambos de 0,50 m. El sistema de iluminación cenital dispondrá de una superficie de ventilación fija, no practicable a 1 m<sup>2</sup>.

Para alturas superiores a planta baja + 3 plantas, la iluminación y ventilación deberá ser directa, con huecos a patio o fachada en cada planta, de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup> con 0,5 m<sup>2</sup> practicables para ventilación. Queda prohibida la ventilación de escaleras a través de terrazas o tendederos posibles.

- 5.- El desnivel máximo a salvar en un edificio sin ascensor u otros medios mecánicos, entre el nivel medio en el umbral del acceso al edificio y el nivel de acceso a la vivienda será de 10 m.
- 6.- El desnivel máximo a salvar en el edificio entre el nivel medio en el umbral del acceso al edificio y el nivel de desembarco del ascensor será de 0,50 m. y deberá poder salvarse mediante rampa accesible para carritos o sillas de ruedas.
- 7.- En promociones de más de 30 viviendas se organizan los accesos desde el espacio público exterior, de forma que un carrito o silla de ruedas pueda llegar cómodamente al menos al 10% de las viviendas.
- 8.- Si el número de viviendas excediera de 15, se exigirá la provisión de dos ascensores, si éstos son exigibles en función de lo expuesto en el punto 5.

#### **Artículo 4.2.8.- CONDICIONES DE SEGURIDAD**

- 1.- En prevención de accidentes, los huecos de ventanas de las viviendas que no estén en planta baja y no se comuniquen con terrazas, se protegerán con una altura mínima de 0,95 m. desde el suelo y resistencia contra impacto y empujes horizontales de 80 Kgs/ml.
- 2.-
  - a) Las barandillas de terrazas, rampas, escaleras, etc., soportarán un empuje horizontal de 50 Kgs/ml. y estarán compactadas en sus 70 cm. inferiores con huecos que no permitan el paso de una esfera de 12 cm. de diámetro, ni sean fácilmente escalables.
  - b) La altura de las barandillas será como mínimo de 95 cm. para una caída libre igual o menor a 6 m., de 100 cm. para una caída libre de 6 a 18 m., y mayor o igual a 105 cm. cuando la caída libre sea superior a 18 m.
  - c) Cuando la caída libre sea menor de 4,50 m. podrá disminuirse la altura de la barandilla hasta un límite de 0,60 m. si el ancho de la misma aumenta proporcionalmente a tres veces la reducción de la altura. Por debajo de 1,20 m. no se precisa barandilla.

#### **Artículo 4.2.9.- CONDICIONES ACÚSTICAS**

- 1.- Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 “Condiciones Acústicas en los Edificios”, aprobada por Real Decreto 1909/81 de 24 de Julio.
- 2.- Como recordatorio y complemento de las determinaciones de la expresada Norma, a continuación se recogen los límites mínimos de aislamiento a ruido aéreo R, exigibles a los distintos elementos constructivos.  
  
- Particiones interiores..... 30 dBA

- Paredes separadoras de propietarios o usuarios distintos.....	1 asta de ladrillo macizo o aislante de 50 dBA	
- Fachadas a exterior o patios	global	33 dBA
- Elementos horizontales de separación	partes ciegas	50 dBA
	a ruido de impacto LN	85dBA

#### **Artículo 4.2.10.- CONDICIONES TÉRMICAS**

Será de obligado cumplimiento en sus propios términos la Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79 “Condiciones Térmicas en los Edificios”, aprobada por Real Decreto 2429/79 de 6 de Julio.

#### **Artículo 4.2.11. CONDICIONES DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

Será de obligado cumplimiento la Norma Básica de Edificación NBE-CPI-81 “Condiciones de protección contra incendios en los edificios” aprobada por Real Decreto 2059/81 de 10 de Abril y modificaciones posteriores así como sus Anejos.

#### **Artículo 4.2.12. DOTACIONES COMPLEMENTARIAS**

- 1.- Todo edificio destinado a viviendas dispondrá con fácil acceso de un local para los cubos de basura con una superficie mínima de 0,25 m<sup>2</sup> por vivienda con un mínimo de 3 metros cuadrados, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación será directa y dispondrá de una toma de agua.
- 2.- Asimismo, dispondrán de cuarto para estacionamiento de coches de niños y bicicletas, de fácil acceso desde el portal con una superficie de 0,5 m<sup>2</sup> por vivienda y un mínimo de 4 metros cuadrados, disponiendo de ventilación natural o forzada.
- 3.- Queda prohibido el uso de conductos verticales para recolección de basuras.
- 4.- Con carácter general, todas las dependencias o locales, con independencia de su situación, que por su uso no sea obligatorio disponer de luces directas con el exterior, dispondrán de ventilación natural o forzada con el exterior.

#### **Subsección 3ª Condiciones de emplazamiento**

#### **Artículo 4.2.13. CONDICIONES GEOGRÁFICAS**

No se reconocerá como habitable la vivienda que, por su emplazamiento, esté expuesta a riesgos previsibles de catástrofes, tales como riadas, inundaciones, corrimiento de tierras, etc.

#### **Artículo 4.2.14. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD**

- 1.- No se reconocerá como habitable la vivienda que no tenga asegurada la conexión de su acceso con la red viaria pública.
- 2.- La red viaria, pública o privada, salvo en áreas céntricas con zonas peatonales amplias y otros casos excepcionales, que deberán quedar justificados en la licencia de construcción, permitirá el acceso y estacionamiento de vehículos hasta las inmediaciones del edificio, de forma que el máximo recorrido a pie entre el acceso al edificio y la zona más próxima de la red de vehículos quede dentro de un radio de 100 m. Este recorrido dispondrá de una instalación de iluminación nocturna fija o accionable a voluntad y se configurará de forma que no presente riesgos que afecten a la seguridad de las personas.

- 3.- Deberán asegurarse, además, condiciones de acceso de vehículos con carácter singular, para que, por razones de urgencia, bomberos, ambulancia, etc., o de carga y descarga esporádica, mudanzas, puedan quedar a distancias del acceso del edificio no superiores a 20 m.

## **SECCIÓN 2ª VIVIENDA COLECTIVA**

### **Artículo 4.2.15. DEFINICIÓN**

Por vivienda colectiva se entiende el conjunto de espacios, locales o dependencias destinado a alojamiento o residencia en régimen de comunidad, bien sean ancianos, infantiles, religiosas, empleados, estudiantes, militares y otros análogos.

### **Artículo 4.2.16.- CONDICIONES DE LOS LOCALES**

- 1.- Dado el carácter de vivienda del presente uso, serán de aplicación las condiciones espaciales, higiénicas, y de servicios correspondientes al uso de vivienda familiar, excepción hecha de las condiciones de programa mínimo o de superficies de cocina o estancia comedor.
- 2.- Serán asimismo de aplicación las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios, así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda familiar.
- 3.- Cuando la vivienda colectiva presentara más de 10 dormitorios, será de obligado cumplimiento la legislación hotelera en materias de higiene o seguridad que fueran de aplicación por afinidad de uso.

## SECCIÓN 3ª COMERCIO

### Artículo 4.2.17. CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que a continuación de las generales, se establecen.
- 2.- Son condiciones de carácter general:
  - 1ª La zona destinada al público en el local tendrá una superficie útil mínima de 4 m<sup>2</sup> y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
  - 2ª En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
  - 3ª Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.
  - 4ª La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para sótano y semisótano será de 3,00 m., salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de estas normas que será de 2,60 m.
  - 5ª Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios de carácter público, ubicándose en contacto directo con la zona comercial:

Hasta 150 m <sup>2</sup> .....	1 retrete y 1 lavabo
De 150 m <sup>2</sup> a 300 m <sup>2</sup> .....	2 retretes y 2 lavabos

Por cada 200 m<sup>2</sup> o fracción se aumentará 1 retrete.

A partir de los 150 m<sup>2</sup> se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
  - 6ª La luz ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
  - 7ª Dispondrán de salida de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.
  - 8ª Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-81 y sus Anejos, NBE-CA-81 y NBE-CT-79, así como en las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

- 9ª Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- 10ª Los bajos comerciales que se establezcan en sótano o semisótano no podrán ser independientes del local en planta baja al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. La proyección vertical de la planta sótano o semi - sótano se superpondrá con la proyección vertical de la planta baja a la que se vinculen al menos en el 50% de la superficie de la planta de más superficie.
- 3.- Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que, en cualquier caso, observará, como mínimo, las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

#### **Artículo 4.2.18.- BAJOS COMERCIALES**

- 1.- Incluirá las actividades localizadas en las plantas bajas de edificios y dedicadas a:
- Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor.
  - Locales destinados a la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.
- 2.- Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medio utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.
- 3.- Este uso se localizará en planta baja, con posibilidad de extensión a semisótano y sótano de almacén; asimismo, podrá contar con una entreplanta en planta primera si el nivel de ésta no es superior a 4 m. sobre el nivel de la rasante de la planta baja del edificio y contará con un retranqueo mínimo de 4 m. sobre la línea de fachada exterior del mismo edificio.
- A efectos del aprovechamiento del techo máximo edificable autorizado en una finca podrá admitirse o imponerse la utilización del mismo en planta de sótano exclusivamente como bajo comercial.
- 4.- Los usos a realizar en planta de sótano o semisótano que necesiten rebajar el suelo del local para aumentar la altura libre, necesitarán la acreditación del correspondiente permiso de los propietarios del inmueble.

#### **Artículo 4.2.19 EDIFICIOS COMERCIALES**

- 1.- El uso comercial extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.
- 2.- Serán de aplicación en todo caso las correspondientes al uso de bajos comerciales, además de las que corresponden a la actividad que desarrollen.
- 3.- Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas:
- 1ª En los edificios comerciales en lo que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para los bajos comerciales, no serán obligatorias las zonas de contacto.
- 2ª Las escaleras de servicio al público en los edificios comerciales tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 m.

## **SECCIÓN 4ª ALMACENES - EXPOSICIÓN - VENTA**

### **Artículo 4.2.20. DEFINICIÓN**

- 1.- A los efectos de estas Normas, se define como uso de Almacenes – Exposición - Venta el correspondiente a establecimientos destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con posibilidad de venta al por mayor o menor acompañados de zona de exposición con acceso al público.
- 2.- En estos locales no se podrán efectuar operaciones secundarias de transformación, admitiéndose exclusivamente el empaquetado o embalaje.
- 3.- Este uso estará instalado en todo caso en edificio independiente.

### **Artículo 4.2.21. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

- 1.- Al ser un uso que participa, o puede participar, del uso de carácter comercial o de oficinas, los locales en que se lleve a cabo la actividad deberán ajustar sus condiciones a las del comercio, oficinas e industrias en los aspectos referentes de acceso al público, condiciones de puestos de trabajo y protecciones ambientales y de seguridad, fuego, etc., respectivamente.
- 2.- Las condiciones y previsiones de servicios y aseos se calcularán proporcionalmente a las superficies o personal de la instalación en igual proporción que le sean de aplicación las de uso comercial.



## SECCIÓN 5ª OFICINAS

### Artículo 4.2.22. DEFINICIÓN

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

### Artículo 4.2.23. CONDICIONES DE LOS LOCALES

- 1.- Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las específicas que les correspondan que, a continuación de las generales se establecen.
- 2.- Son condiciones de carácter general:
  - 1ª La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.
  - 2ª Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:
    - a) Hasta 100 m<sup>2</sup>, retrete y lavabo. Por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
    - b) A partir de 100 m<sup>2</sup> se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.

Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

- 3ª La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando éstas omitidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

- 4ª Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-81.
- 5ª Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-81, NBE-CT-79, así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.
- 6ª Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

- 7ª Los bajos de oficina que utilicen el sótano o semisótano o la planta primera, serán indivisibles de la planta baja.
- 8ª La altura de los bajos de oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación. La altura libre mínima para sótano y semisótano será de 3,00 m., salvo para los edificios existentes antes de la aprobación definitiva de estas normas, que será de 2,60 m.
- 9ª Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso de público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 m.

#### **Artículo 4.2.24. LOCALES DE OFICINAS**

Este uso de oficinas tendrá limitada su situación a la planta primera o superiores de edificios con otros usos. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda.

#### **Artículo 4.2.25. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

Serán de aplicación todas las condiciones propias del uso "Oficinas".

#### **Artículo 4.2.26. USOS MIXTOS**

En el caso de que se proyecte un edificio de usos mixtos, éstos tendrán accesos, escaleras y ascensores independientes.

## **SECCIÓN 6ª HOSTELERÍA**

### **Artículo 4.2.27. DEFINICIÓN**

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

### **Artículo 4.2.28. NIVELES**

#### 1.- Locales de hostelería:

En este caso el uso hostelero no debe ocupar más de dos plantas completas del edificio donde se encuentre, sin que, en ningún caso, pueda estar situado por encima de plantas con uso de vivienda.

#### 2.- Edificios de hostelería:

Se extiende el uso a la totalidad del edificio, incluyendo además las necesarias actividades complementarias como restaurantes, bares, tiendas, etc.

### **Artículo 4.2.29. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

1.- Los locales y edificios cumplirán las dimensiones y condiciones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda familiar.

2.- Asimismo, deberán ajustarse a las disposiciones oficiales de aplicación en hostelería y la NBE-CPI y sus Anejos.

## **SECCIÓN 7ª LOCALES DE ESPECTÁCULO**

### **Artículo 4.2.30. DEFINICIÓN**

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

Los cines y teatros tienen la consideración de Usos Colectivos.

### **Artículo 4.2.31. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas Normas que les sean de aplicación del Uso de Bajos Comerciales y sus instalaciones a las de Usos Industriales.

Cumplirán las disposiciones contenidas en la NBE-CPI así como sus Anejos.

## **SECCIÓN 8ª EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS**

### **Artículo 4.2.32. DEFINICIÓN**

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

### **Artículo 4.2.33. CONDICIONES**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas Normas que le sean de aplicación al Uso Comercial.

Cumplirán las disposiciones contenidas en la NBE-CPI así como sus Anejos.

## **SECCIÓN 9ª LOCALES DE REUNIÓN**

### **Artículo 4.2.34. DEFINICIÓN**

Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, salas de baile, discotecas, casinos, salas de juego y similares.

### **Artículo 4.2.35. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

- 1.- Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial según concordancia de las ubicaciones y las instalaciones, las aplicables de los usos Industriales, con las limitaciones de carácter ambiental que les correspondan.
- 2.- Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.
- 3.- Si estos usos se situasen en planta baja, su régimen de utilización y características serán las señaladas para los bajos comerciales.
- 4.- Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h. con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de Talleres.
- 5.- En edificios utilizados adecuados para uso de vivienda queda impedida la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas, discobares o similares.
- 6.- Podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento las actividades de esta clase situadas al aire libre en terrazas o áreas de recreo, pudiendo admitirse puestos de bebidas de superficie máxima de 9 m<sup>2</sup> en una sola planta.
- 7.- Cumplirán las disposiciones contenidas en la NBE-CPI así como sus Anejos.

## **SECCIÓN 10ª TALLERES**

### **Artículo 4.2.36. DEFINICIÓN**

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

### **Artículo 4.2.37. CONDICIONES DE LOS LOCALES Y ACTIVIDADES**

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.- La superficie máxima admisible será 300 m<sup>2</sup>. Para superficies superiores se considerará el uso industrias.
- 2.- Dispondrán de medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
- 3.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
- 4.- Deberán tener ventilación natural con un mínimo de 1 m<sup>2</sup> practicable por cada 20 m<sup>2</sup> útiles de taller.
- 5.- El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.
- 6.- La densidad de potencia no sobrepasará 0,1 KW/m<sup>2</sup> ni la potencia total los 20 KW.
- 7.- Los niveles de contaminación ambiental, no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin, se acompaña para los usos industriales en general.
- 8.- La cuantificación de los niveles señalados en este artículo podrá modificarse por una Ordenanza Especial adecuada.
- 9.- Cumplirá las disposiciones contenidas en la NBE-CPI y sus Anejos.
- 10.- Las actividades admisibles, además de estudios de pintor, escultor o análogos, serán las siguientes:
  - I. ALIMENTACIÓN Y TABACO
    - 1.- Elaboración de helados y sorbetes de todas clases, y similares.
    - 2.- Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
    - 3.- Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc) y freiduría de productos animales y vegetales.
    - 4.- Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.
    - 5.- Transformación primaria de leche y derivados.
  - II. TEXTIL Y CALZADO
    - 6.- Talleres de género de punto.
    - 7.- Talleres de cordaje, sogas y cordel.
    - 8.- Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
    - 9.- Reparación del calzado.
    - 10.- Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
    - 11.- Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
    - 12.- Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.
  - III. MADERA Y CORCHO

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

#### IV PAPEL Y ARTES GRÁFICAS

- 20.- Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
- 21.- Tipografías.
- 22.- Talleres de composición mecánica.
- 23.- Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
- 24.- Talleres de reproducción impresa: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- 25.- Talleres de encuadernación.
- 26.- Estudios y laboratorios fotográficos.

#### V. PLÁSTICOS, CUEROS Y CAUCHO

- 27.- Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
- 28.- Talleres de calzado y artículos para el mismo.
- 29.- Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

#### VI CONSTRUCCIÓN, VIDRIO Y CERÁMICA

- 30.- Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
- 31.- Talleres de cerámica, loza y alfarería.

#### VII. METAL

- 32.- Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería.
- 33.- Talleres de armería.
- 34.- Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
- 35.- Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación, y transmisión y cinematografía.
- 36.- Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
- 37.- Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
- 38.- Talleres de relojería.
- 39.- Talleres de joyería y platería.
- 40.- Talleres de instrumentos de música.
- 41.- Talleres de juguetes y artículos de deporte: artículos de "bisutería" o adorno: de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.



## **SECCIÓN 11ª INDUSTRIAS**

### **Artículo 4.2.38. DEFINICIÓN**

- 1.- Es el uso que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.
- 2.- Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admite la construcción de viviendas, el que sus paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 cm., sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas, donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá de un cierre o protección con material elástico para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
- 3.- La adecuación de usos existentes tolerados no requerirá, en el caso de las industrias, el cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, salvo que, por la naturaleza de la actividad industrial desarrollada, hubiera exigencia expresa por parte del Ayuntamiento en este sentido.

### **Artículo 4.2.39. CLASIFICACIÓN**

- 1.- Se establecen las siguientes categorías:
  - 1ª Pequeña Industria. Exenta o en edificio industrial no mayor 500 m2. en parcela independiente. También podrá admitirse entre medianerías si se trata de edificio único para varios establecimientos o naves nido.
  - 2ª Industria Media. Dimensión no superior a 2.000 m2.
  - 3ª Industria General. Exenta de dimensión no mayor de 10.000 m2.
  - 4ª Industria Autónoma. Exenta, propia de actividades con gran necesidad de superficie, o que por sus características de molestia o peligrosidad, o cualquier otra derivada del Decreto 2414/1961, de 30 de Noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su coste las obras y efectos de su implantación. Parcela mínima 10.000 m2.
- 2.- A efectos de su administración y guarda, podrá admitirse la existencia de un máximo de dos viviendas por instalación industrial dentro de su misma parcela, excepto en industrias calificadas de nocivas o peligrosas; en las calificadas como pequeñas y en las medias con parcela no superior a 1.000 m2., no podrá autorizarse más de una vivienda.
- 3.- Podrán incluir las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad industrial limitando éstas cuando se tratara de usos asimilables a oficinas, a un máximo de 15% de la superficie construida.

## **Subsección 1ª Condiciones de los locales comunes a todas las industrias.**

### **Artículo 4.2.40. CONDICIÓN GENERAL**

Cumplirán las que fijan las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad y las que se establecen en los artículos siguientes.

### **Artículo 4.2.41. ACTIVIDADES PERMITIDAS**

Deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto número 2414/1961 de 30 de Noviembre, y cumplirán las normas de la Ordenanza General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por las presentes Normas.

### **Artículo 4.2.42. DIMENSIONES Y CONDICIONES DE LOS LOCALES**

- 1.- La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
- 2.- Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener, como mínimo, una superficie por cada uno de ellos, de 2 m<sup>2</sup>. y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si, a su determinación, no funcionaran correctamente.

### **Artículo 4.2.43. ASEOS**

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

### **Artículo 4.2.44. ESCALERAS**

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de 1 m.

### **Artículo 4.2.45. CONSTRUCCIÓN**

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos, serán tales que cumplan las Normas Básicas de la Edificación -NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-81- y no permitirán que al exterior puedan llegar ruidos ni vibraciones sobrepasando los niveles marcados por la normativa ambiental.

### **Artículo 4.2.46. ENERGÍA**

- 1.- Se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada a la actividad que se desarrolla estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustible especiales, según marcan las disposiciones vigentes.

- 2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en kilowatios (KW). No se evaluará como potencia de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industria que corresponda según la clasificación de estas Normas.
- 3.- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.
- 4.- Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
- 5.- La instalación de calderas y recipientes a presión, estará sujeta a las disposiciones vigentes.
- 6.- No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura de oxiacetilénica.

#### **Artículo 4.2.47. BASURAS**

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

#### **Subsección 2ª Condiciones ambientales de los usos de industria.**

#### **Artículo 4.2.48. CONDICIONES GENERALES**

- 1.- Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe, tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos industriales en relación con los otros usos.
- 2.- Las condiciones que a continuación se recogen afectan de manera directa a las cuatro categorías industriales, Pequeña Industria, Industria Media, Industria General e Industria Autónoma, ya definidas, y al Uso Básico de Talleres que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.
- 3.- Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad podrá producir sobre alguna vivienda niveles de molestias o contaminación ambiental superiores a los mínimos fijados para el uso de Talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien corresponda a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

#### **Artículo 4.2.49. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES**

- 1.- Para la clasificación de las actividades según los conceptos de “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este

Capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.

- 2.- El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas ejerciendo la capacidad que la Ley confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y peligro de explosión y ruidos, siguiendo las directrices del “ESTUDIO SOBRE LA REGULACIÓN DE USOS INDUSTRIALES EN LOS PLANES DE ORDENACIÓN Y ORDENANZAS MUNICIPALES”, redactado en 1978 por la Comisión de Urbanismo de la Asociación de Ingenieros Industriales de Cataluña.
- 3.- Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, etc., se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que aquí se fijan.

#### **Artículo 4.2.50. VARIACIÓN DE CATEGORÍAS**

- 1.- Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior.
- 2.- Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.
- 3.- Serán como mínimo condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industria General pueda ser considerada como de la Industria Media, las siguientes:
  - a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b) Que tampoco utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas de características reglamentarias.
  - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior.
  - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de ruido no se incremente en más de 3 dBA.
  - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.

- g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
- h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o de cartón o de plástico o virutas de madera, cartón o plástico combustibles) se instalen sistemas de alarma para humos o rociadores automáticos.

#### **Artículo 4.2.51. CONTROL AMBIENTAL**

- 1.- A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por este Plan General y demás Ordenanzas Municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta.
- 2.- Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
  - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.
  - b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

- 3.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

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

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre de Industria General.

- b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

- c) El ruido se medirá en decibelios A y su determinación se efectuará en los lugares de observación del párrafo 2 o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la industria en condiciones de industria parada y totalmente funcionando, de día y de noche para comprobar el cumplimiento de los límites recogidos en el Cuadro. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro

admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dBA al ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

- d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea perceptible sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals, según la fórmula  $DIN\ 10\ \log.\ 10\ 3200\ A^2\ N^2$ , en la que A es la amplitud en cm. y N la frecuencia en herztios.

La vibración no podrá superar los 25 Pals en las Industrias General y Autónoma, 15 Pals en la Industria Media y 5 Pals en el resto.

- e) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

- f) La emisión de gases de la chimenea u otro conducto de evacuación no podrá sobrepasar los límites recogidos en el cuadro, expresados en los siguientes tres índices: Índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y de arranque y de emisión máxima de polvo en kgs/hora.

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo, nieblas y neblinas en el aire.

En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes, que determinó la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico, de 22 de Diciembre de 1972 y las O.M. subsiguientes dictadas en desarrollo de la Ley (Decreto 833/1975 y O.M. 10 de Agosto de 1976 y 18 de Octubre de 1976).

- g) Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente perceptibles, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

- h) Otras formas de contaminación del aire.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

- 4.- El cuadro adjunto recoge, por categorías y situaciones, los límites máximos tolerables de contaminación.

	BAJOS EDIFICIO CON VIVIENDA	EDIFICIO SIN VIVIENDA O (1) INDUSTRIAL (2)	EXENTO Sup < 1.000	EXENTO < 10.000	EXENTO > 10.000
TALLERES (1)	0,1	0,1	DENSIDAD POTENCIA KW /M2		
	20	20	POTENCIA EN KW		
	0/ 1/ 1,5	0/ 1/ 1,5	EMISIÓN DE HUMO Y POLVO		
	5	5	VIBRACIÓN EN PALS		
	40 0	40 30	NIVEL SONORO MAX. DBA		
	55 0	55 45			
PEQUEÑA INDUSTRIA (2)	NO	0,1		DIA	NOCHE
		50			
		1/ 2/ 1,5			
		5			
		40 30			
		60 50			
INDUSTRIAL MEDIA	NO	NO	0,1		
			350		
			1 / 2 / 5		
			15		
			45 35		
			65 55		
INDUSTRIA GENERAL	NO	NO	NO	Ilimitada	
				Ilimitada	
				1,5 /2,5 / 20	
				25	
				50 50	
				75 70	
INDUSTRIA AUTÓNOMA	NO	NO	NO	Ilimitada	
				Ilimitada	
				2/ 3 / ilim.	
				25	
				50 50	
				80 80	



#### **Artículo 4.2.52. VERTIDOS INDUSTRIALES**

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se tratarán en primera instancia por la propia industria, antes de verterlas a las redes generales de saneamiento. Dada la gran variabilidad de los componentes de dichos residuos, no se establece un tratamiento general obligado previo al vertido a la red de saneamiento municipal, pudiéndose emplear todos o algunos de los siguientes:

- Rejillas finas de eliminación de la materia en suspensión gruesa.
- Desespumación para eliminar la grasa o el aceite.
- Tanques igualadores para controlar el vertido constante a la red de saneamiento y depuración municipal.

En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá proceder, de acuerdo con los informes pertinentes a la obligatoriedad de la instalación de plantas depuradoras más complejas, dentro de la fábrica o taller hasta que el líquido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.

Por su parte, la evacuación de las aguas pluviales de los recintos industriales sólo podrá efectuarse al alcantarillado municipal, bien de colectores unitarios o separativos, con un tratamiento previo de desarenado y desengrasado.

## **SECCIÓN 12ª ALMACENAJE**

### **Artículo 4.2.53. DEFINICIÓN**

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

### **Artículo 4.2.54. CLASIFICACIÓN**

Se establecen los siguientes:

- NIVEL 1:        En naves de uso exclusivo de almacenaje con superficie no mayor de 1.000 m<sup>2</sup>.
- NIVEL 2:        En naves de uso exclusivo de almacenaje sin limitación de superficie.

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

### **Artículo 4.2.55. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

- 1.- Los locales que se destinen a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas, así como las disposiciones vigentes en la materia.
- 2.- No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a la Industria Autónoma.

## **SECCIÓN 13ª GARAJES Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL**

### **Artículo 4.2.56. DEFINICIÓN**

- 1.- Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- 2.- También se incluyen dentro del uso Garajes los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrases, así como las instalaciones auxiliares de oficina, etc. que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

### **Artículo 4.2.57. CONDICIONES GENERALES**

- 1.- La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia.
- 2.- El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en edificios catalogados. El hecho de denegar o establecer un régimen restringido, no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas objetorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela, la aportación, que será por compraventa, deberá recogerse en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- 4.- Los vados de acceso se ajustarán a la ordenanza municipal tramitada al efecto.
- 5.- Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las del anexo A9 "Condiciones Particulares del Uso de Garaje y Aparcamiento" de la NBE-CPI-81.
- 6.- Cumplirán, asimismo, los límites de contaminación ambiental recogidos en Usos Industriales que les sean de aplicación según su dimensión y situación.
- 7.- Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3, 4 o 5 m., según que den a calles de más de 15 m., comprendidas entre 10 y 15 m. o menores de 10 m. respectivamente.
- 8.- No se podrá efectuar el acceso de vehículos a garajes por los portales de los inmuebles debiendo disponer de fachadas independientes.
- 9.- Los garajes con superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> podrán tener un sólo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica.
- 10.- En los garajes de más de 2.500 a 6.000 m<sup>2</sup>, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m. En los superiores a 6.000 m<sup>2</sup> deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de dos accesos para peatones.

- 11.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medidas por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreechanco necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 6 m. Las calles interiores de circulación tendrán un ancho mínimo de 5 m.
- 12.- Las rampas de acceso a los garajes o sótanos deberán desarrollar íntegramente su pendiente en suelo de uso privado.

#### **Artículo 4.2.58. PLAZAS DE APARCAMIENTO**

- 1.- Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones de 2,50 por 5,00 m. admitiéndose elementos aislados como pilares, bajantes, etc. que interfieran en dicha plaza siempre que pueda producirse un espacio libre de 2,20 por 4,50.
- 2.- Podrán admitirse un 20% del total de plazas previstas de dimensiones inferiores con un mínimo de 2,20 por 4,50 sin ningún elemento que interfiera dicho mínimo.
- 3.- El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.
- 4.- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### **Artículo 4.2.59. ALTURAS**

En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,20 m.

#### **Artículo 4.2.60. ASEOS**

- 1.- En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.
- 2.- En todo caso, en los garajes de nivel 3 que no superen los 1.500 m<sup>2</sup>, se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres, y por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción.

#### **Artículo 4.2.61. CONSTRUCCIÓN**

- 1.- Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la Norma Básica NBE-CPI-81, debiéndose especificar en los proyectos correspondientes a la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
- 2.- El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- 3.- Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, o cuartos trasteros, de acuerdo con las determinaciones establecidas por la CPI (Condiciones de Protección contra Incendios) que sean de aplicación.

#### **Artículo 4.2.62. VENTILACIÓN**

- 1.- La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras

que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO, que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetedos.

- 2.- La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, en todo caso, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias según dimensión y situación. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama, y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
- 3.- En edificios exclusivos para este uso, se permitirá huecos en la fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana. La superficie mínima de los huecos para ventilación será del 8% de la superficie de cada planta.

#### **Artículo 4.2.63. CALEFACCIÓN**

La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias, se dispondrá de forma que, en ningún momento, haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

#### **Artículo 4.2.64. ILUMINACIÓN**

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

#### **Artículo 4.2.65. INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS**

Las instalaciones se ajustarán a lo preceptuado por la NBE-CPI-81 y sus Anejos.

#### **Artículo 4.2.66. PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACIÓN**

- 1.- Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo el local de garaje, en los locales de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda "No Fumar", "Peligro de Incendio".
- 2.- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquellos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.
- 3.- No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.
- 4.- Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

- 5.- Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.
- 6.- Queda prohibida también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustibles o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.

#### Artículo 4.2.67. PREVISIONES DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

- 1.- Cada uso básico, según sus características, deberá establecer un número de plazas de aparcamiento o garaje en razón de la actividad o intensidad del uso. El número de plazas variará según sea régimen normal o régimen restringido, tal como se recoge en las Condiciones Generales del uso de Garaje.
- 2.- El número de plazas por uso será el siguiente:

USO	RÉGIMEN NORMAL	RÉGIMEN RESTRINGIDO
- Vivienda familiar	1 plaza por vivienda	-----
- Vivienda colectiva	1 plaza x 6 dormitorios	-----
- Bajo comercial	1 plaza por 100 m2	1 plaza cada 100 m2
- Edificio comercial		por encima de 300 m2
- Bajo oficina		300 m2 - 3 plazas
- Local oficina	1 plaza por 50 m2	500 m2 - 4 plazas
- Edificio oficina		Cada 250 m2 1 plaza más
- Almacén exposición venta m2	1 plaza cada 100 m2	añadirán una plaza cada 500 m2
- Locales de hostelería	1 plaza cada 4 Hab.	-----
- Edificios hostelería	1 plaza cada 2 Hab.	-----
- Locales de espectáculos	1 plaza cada 25 localidades	1 cada 50 localidades
- Edificio de espectáculos		
- Locales de reunión	1 plaza por 100 m2	
- Edificios de reunión		Como oficinas y comercio
- Talleres	1 plaza por 100 m2	
- Industria	1 plaza por 150 m2	
- Almacenaje	1 plaza por 250 m2	
- Colectivos escolar, cultural, asociativo, religioso, institucional y otros.	1 plaza cada 100 m2	
- Deportivo	1 plaza cada 25 espectadores	

## **SECCIÓN 14ª ESTACIONAMIENTO**

### **Artículo 4.2.68. DEFINICIÓN**

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

### **Artículo 4.2.69. CLASIFICACIÓN**

- NIVEL 1: En subsuelo de vías públicas o espacios con uso de Recreo o Expansión, podrá admitirse en el subsuelo de áreas con uso de Parques y Jardines Públicos.
- NIVEL 2: En superficie, situados perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.
- NIVEL 3: En edificio exento de uso exclusivo.

### **Artículo 4.2.70. CONDICIONES**

- 1.- Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia, además de todas aquellas que les sean de aplicación de las recogidas en el Uso de Garajes.
- 2.- En el supuesto previsto en el Nivel 1, según el cual pueda establecerse el uso de estacionamiento en el subsuelo de Recreo o Expansión o de Parques y Jardines, la cubierta deberá incluir una capa de tierra vegetal de un espesor mínimo de 1 m., así como los sistemas de drenaje e impermeabilización que sean precisos.

## **SECCIÓN 15ª GASOLINERAS.**

### **Artículo 4.2.71. DEFINICIÓN**

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por gasolinera toda la instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

### **Artículo 4.2.72. CONDICIONES**

- 1.- Se considerarán incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio o parcela.
- 2.- Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.



## **SECCIÓN 16ª USOS COLECTIVOS**

### **Artículo 4.2.73. DEFINICIÓN**

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

- 1.- **COLECTIVO ESCOLAR:** Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades, tales como centros de preescolar, EGB, BUP, FP, así como guarderías, académicas y similares.
- 2.- **COLECTIVO CULTURAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, teatros, centros de investigación, etc.
- 3.- **COLECTIVO ASOCIATIVO:** Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades socioculturales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.
- 4.- **COLECTIVO RELIGIOSO:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo, templos, centros parroquiales, conventos, etc.
- 5.- **COLECTIVO INSTITUCIONAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Central, Autónoma o Local, bien sea de carácter burocrático o de prestación de servicios de cualquier índole.
- 6.- **COLECTIVO ASISTENCIAL:** Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, etc.  
  
Se incluyen, asimismo, dentro de este uso asistencia no sanitaria de la población más desprotegida, niños, ancianos, disminuidos psíquicos, etc.
- 7.- **COLECTIVO OTROS:** Corresponde al conjunto de usos de carácter colectivo no incluíbles en los apartados anteriores.

### **Artículo 4.2.74. CLASIFICACIÓN**

- 1.- Para todos los usos recogidos en el artículo anterior se establecen iguales niveles.
- 2.- Estos niveles son los siguientes:  
  
NIVEL 1: Superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> en bajos o plantas de edificios, situándose siempre por debajo de los usos de vivienda familiar o colectiva.  
NIVEL 2: Igual situación que el Nivel 1, pero sin limitación de superficie.  
NIVEL 3: En edificio o parcela de uso exclusivo. Podrá incluir una vivienda para guarda o propietario.

### **Artículo 4.2.75. CONDICIONES DE LOS LOCALES**

- 1.- Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de las que se recogen en estas Normas. Se citan como ejemplo las siguientes:

1º USO ESCOLAR: Las de oficina y talleres.

2º USO CULTURAL: Las de oficina, comercio y espectáculos y las instalaciones de industrias.

Como mínimo, existirán, con absoluta independencia, aseos para ambos sexos, que no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo, por tanto, disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

3º USO ASOCIATIVO: Las mismas que el uso cultural

4º USO RELIGIOSO: Las de espectáculos por razones de seguridad.

5º USO INSTITUCIONAL: Las de oficina y, en su caso, las de industrias.

6º USO ASISTENCIAL: Las de vivienda colectiva y hotelera.

7º OTROS USOS: Los que le sean de aplicación por razón de la actividad.

- 2.- Los locales y edificios cumplirán, en todo caso, las Normas Básicas de la Edificación, incluyendo las recogidas en los anexos que les sean de aplicación.

## **SECCIÓN 17ª PARQUES Y JARDINES**

### **Artículo 4.2.76. DEFINICIÓN**

- 1.- Es el uso que comprende los espacios libres de cualquier otro uso destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales del área en que están situados.
- 2.- Podrán ser públicos o privados y según sean sus dimensiones y características servirán como las reservas mínimas exigidas por la Ley del Suelo.
- 3.- Únicamente podrán admitirse como otros usos los del local de REUNIÓN en Nivel 1, el Colectivo Cultural como uso público y al aire libre, el de recreo y expansión y el deportivo público y al aire libre.

### **Artículo 4.2.77. CONDICIONES**

Los espacios que se destinen con carácter público a este uso, deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que creen sombras densas en verano y permitan el asoleo en invierno. Asimismo, se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería que requieran elevados costos de mantenimiento y conservación.

## **SECCIÓN 18ª RECREO Y EXPANSIÓN**

### **Artículo 4.2.78. DEFINICIÓN**

- 1.- Es el uso que corresponde a espacios libres de cualquier otro usos que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folklóricas, etc., o bien de carácter individualizado.
- 2.- Recoge este uso los pequeños espacios urbanos ajardinados o libres que, por sus características, no reúnan condiciones para tener el carácter jurídico de zona verde.

## **SECCIÓN 19ª DEPORTIVO**

### **Artículo 4.2.79. DEFINICIÓN**

- 1.- Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.
- 2.- Podrá ser pública o privada y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

### **Artículo 4.2.80. CLASIFICACIÓN**

Se establecen los siguientes niveles:

- NIVEL 1: En locales de edificios pero no situados nunca por encima del uso de vivienda o de cualquier otro uso en el que sea previsible la permanencia de personas.
- NIVEL 2: En espacios o edificaciones de uso exclusivo.

### **Artículo 4.2.81. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES**

- 1.- Deberán ajustarse en las condiciones específicas de su carácter deportivo a las disposiciones vigentes sobre la materia.
- 2.- Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores deberán, asimismo, cumplir las disposiciones de espectáculos que sean de aplicación.
- 3.- Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc. estarán, en su caso, a lo dispuesto para otros usos básicos dentro de estas Normas, según las condiciones de localización.

## **SECCIÓN 20ª USOS ESPECIALES**

### **Artículo 4.2.82. DEFINICIÓN**

- 1.- Bajo este epígrafe se recogen aquellas actividades no recogidas o asimilables a ninguno de los usos básicos anteriormente recogidos en estas Normas.
- 2.- Sólo podrán existir en Áreas Especiales o zonas no dedicadas a algún uso dotacional específico.

### **Artículo 4.2.83. CONDICIONES**

Serán las que correspondan a la actividad y estén reguladas por las disposiciones legales en la materia, además de las que le pudieran ser de aplicación con arreglo a su afinidad parcial con otros usos regulados.

## **SECCIÓN 21ª USOS AGROPECUARIOS**

### **Artículo 4.2.84. DEFINICIÓN**

- 1.- Se consideran usos agropecuarios las actividades productivas basadas en cultivo de plantas, bien por la siembra o por plantación, el aprovechamiento de especies silvestres, y la reproducción, engorde y explotación de animales domésticos o silvestres al aire libre en instalaciones apropiadas destinadas a dicho efecto.
- 2.- Se incluyen en este uso las construcciones y edificios utilizados a tal fin, como establos, invernaderos, silos, pajares, heniles, cercados, tejavanas, u otras equivalentes, así como los espacios libres ocupados por especies vegetales naturales o introducidas por el hombre, sea cual sea su naturaleza y aprovechamiento, que no estén incluidos en otros usos (parques y jardines).
- 3.- También se consideran incluidos en este uso las construcciones e instalaciones necesarias para la conservación y transformación de leche siempre que se refiera a una única explotación agrícola.

### **Artículo 4.2.85. CONDICIONES GENERALES**

- 1.- Deberán ajustarse a las que establecen las disposiciones legales vigentes que les afectan.
- 2.- Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc. estarán, en su caso, a lo dispuesto en estas normas con carácter general, y para aquellos usos que sean afines.
- 3.- Las viviendas familiares en edificios de uso agropecuario, se ajustarán a las condiciones establecidas en el uso de vivienda familiar (Sección 1ª).

### **Artículo 4.2.86. CONDICIONES AMBIENTALES**

- 1.- Las instalaciones agropecuarias no podrán verter las aguas residuales de las mismas a los cursos y corrientes de agua, sin previa depuración que garantice que el líquido resultante no presente mayor carga para la depuradora municipal que un volumen igual de aguas residuales domésticas.
- 2.- Las actividades agropecuarias dispondrán, en su caso, de instalaciones para la recogida, conservación y manipulación de los residuos producto de la explotación (estiércol, etc) que aseguren la no contaminación del suelo y eviten su acceso a los cursos de agua, caminos y vías públicas por filtración, escorrentía, deslizamiento, etc.
- 3.- No se permitirá la acumulación de sustancias que produzcan olores en valores perceptibles al exterior fuera de la finca cuando afecten a otras propiedades. El Ayuntamiento podrá regular, en su caso, mediante las correspondientes Ordenanzas los parámetros ambientales que serán de aplicación en estos casos.

